

Annexe I du
Cahier des Charges
de Cession de Terrain

--:

Décembre 1966.

SOCIETE BORDELAISE MIXTE DE RENOVATION URBAINE

(S . B . R . U .)

REGLEMENT TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL
DU QUARTIER MERIADECK A BORDEAUX

- : -

PREAMBULE

L'Opération de rénovation du Quartier de MERIADECK à BORDEAUX a pour but de permettre l'édification, dans le centre de la ville, d'un ensemble de bureaux, d'habitations et de bâtiments publics ou administratifs.

Les constructions qui seront érigées, devront respecter la réglementation en vigueur et répondre, en outre, aux conditions particulières annexées dans le présent Règlement Technique et Architectural.

Le plan général du quartier a été établi en différenciant par une organisation de niveaux superposés, les différentes circulations intéressées :

- a) à un niveau supérieur : la circulation des piétons et l'implantation des commerces.
- b) à un niveau moyen : la circulation des véhicules, leur arrêt occasionnel la desserte des immeubles, ainsi que leurs locaux de service, les réserves des commerces et des magasins, les stationnements uniquement privés dans certains cas, privés et publics dans d'autres.
- c) à un niveau inférieur : le stationnement public.

Le quartier est traversé par des voies publiques délimitant et desservant un certain nombre d'îlots.

Les îlots pourront être eux-mêmes divisés en lots ; dans ce cas, des servitudes réciproques - notamment en matière de mitoyenneté - régleront les rapports entre propriétaires voisins dans le cadre de l'Association Syndicale pour chaque îlot.

../..

Article I.- Programme -

Le plan de masse annexé au cahier des charges de cession de terrain fixe les dispositions principales en plan, en surface de planchers, en volume et en affectation des différentes constructions prévues sur l'opération, lesquelles seront explicitées dans le présent règlement.

En regard de ce programme, la S.B.R.U. entend mettre à la charge des acquéreurs la réalisation d'un nombre minimum de stationnements qui découle de l'application des règles suivantes :

- pour les logements : 1,15 place de stationnement par logement,
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface utile de bureau,
- pour les commerces
 - de détail : 1 place pour 25 m2 de surface de programme,
 - grands magasins : 1 place pour 12 m2 de surface de programme,
- pour les locaux administratifs : En l'absence de normes, on distinguera les surfaces réservées à l'usage du personnel et les surfaces réservées à l'accueil du public. La première catégorie se verra appliquer les obligations de programme prévues pour les bureaux privés. Pour la deuxième catégorie, on prévoira une place pour 15 m2 de surface.

Il sera, en outre, exigé de l'acquéreur que ces stationnements se répartissent en places privées et places publiques suivant les dispositions ci-dessous :

- pour les logements : il conviendra de réserver un minimum de 0,15 place de stationnement par logement à l'usage public.
- pour les commerces de détail, ainsi que pour les grands magasins, 80 % des places de stationnement exigées par le programme devront être réservées au public, 20 % maximum devant rester à la disposition des commerçants eux-mêmes.
- pour les bureaux privés, on réservera un minimum de 45 % des places prévues au programme à l'usage du public.
- pour les locaux administratifs :
 - a) pour les locaux n'ayant pas vocation d'accueil du public on réservera au minimum 45 % des places prévues au programme aux stationnements publics.
 - b) pour les locaux ayant vocation d'accueillir le public, on réservera 80 % des places du programme à l'usage du public.

Toute modification de programme des locaux ou des stationnements devra être soumise à l'accord de la S.B.R.U. et de son Architecte en Chef.



Article II.- Circulations piétons : niveau + 14,50 (supérieur)

Un niveau général, réservé à la circulation piétons devra être réalisé par l'acquéreur sur toute la surface de l'îlot. La cote moyenne proposée pour cette dalle générale est + 14,50 (NGF). Il n'est toutefois pas fait une obligation au parti architectural de se tenir uniformément, sur toute l'étendue de l'îlot, à cette cote. Des variations en plus ou en moins pourront être proposées sous réserve que :

- les emplacements où se situeront les liaisons inter-îlots soient effectivement à + 14,50
- en aucun point, le niveau proposé ne se situe à plus d'un mètre (en plus ou en moins) de la cote moyenne imposée
- les gabarits imposés en sous-sol soient rigoureusement respectés.

Cette dalle générale pourra être ajourée sans que la proportion de vides ainsi créés puisse excéder 30 % de la surface totale. Ces défoncés éventuels seront obligatoirement traités en éléments décoratifs (patios au niveau inférieur avec éléments floraux ou minéraux, sculpture, jeux d'eau, etc). Les propositions d'aménagement correspondantes seront soumises à l'accord de la S.B.R.U. et de son Architecte en Chef; et de la Ville.

Le niveau + 14,50 sera uniquement réservé aux piétons. Il desservira les entrées principales des immeubles d'habitations ou de bureaux et des implantations commerciales. Il comportera :

- a) des cheminements aménagés : revêtus de dalles de pierre, marbre ou ardoise,
- b) des espaces libres traités en jardins floraux ou minéraux. Les pelouses et massifs d'arbustes et de fleurs devront se trouver au même niveau que le sol fini des circulations.

Ces aménagements feront l'objet de plans de détail qui seront établis pour chaque îlot et seront soumis à l'approbation de l'Architecte en Chef.

La dalle sous plantations devra être calculée pour recevoir, outre l'étanchéité et protection d'étanchéité si nécessaire, une surcharge équivalente à un mètre de terre végétale.

Lorsqu' la dalle de circulation des piétons se prolongera jusqu'à la limite des voies publiques, il sera mis en place un garde corps dont le détail devra également être soumis à l'Architecte en Chef.

En outre, l'éclairage de ce niveau devra faire l'objet d'une étude de détail.

Il est dans la volonté de la S.B.R.U. d'interdire toute la circulation de véhicule quel qu'il soit au niveau + 14,50. L'acquéreur s'engage à la respecter.

Cela implique que :

- les dispositions d'accès au niveau +14,50 soient traitées en conséquence,
- les servitudes d'accès des véhicules de sécurité soient assurées par ailleurs.

Des plans masse de détail d'îlot préciseront le nombre, l'emplacement et les caractéristiques des accès à la dalle piétons. Les accès depuis les voies publiques bordant l'îlot seront à la charge de l'acquéreur. Les accès depuis les flots mitoyens se feront au moyen de passerelles piétons et seront à la charge de la S.B.R.U.

L'acquéreur devra néanmoins prévoir, si nécessaire, les éléments de liaison entre ces passerelles et sa propre dalle ; ces travaux seront à sa charge.

Les communications entre les niveaux inférieurs et la dalle piétons sont entièrement à la charge de l'acquéreur. Elles devront, dans toute la mesure du possible, être associées aux immeubles ou regroupées entr'elles de façon à s'intégrer à la composition d'ensemble.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'implantation sur cette dalle, de cabines de téléphone public et de bornes d'appel police et incendie.

Article III.- Niveau + 10,20 (intermédiaire)

Il correspond au niveau des voies publiques qui entourent l'îlot. Ces voies publiques sont uniquement réservées à la circulation des véhicules. Aucun stationnement, ou arrêt pour manutention ou desserte des immeubles riverains, autres que ceux nécessaires aux transports en commun, et aux taxis, ne sera autorisé. Des trottoirs permettront le passage des piétons.

Deux cas sont à envisager suivant que le plan masse envisage ou non un niveau + 7,00.

A - Le niveau + 10,20 constitue le dernier niveau :

Il recevra :

- les caves et locaux de service des immeubles d'habitation et de bureaux,
- les resserres et dépôts des magasins et commerces,
- les aménagements floraux ou minéraux pour les parties non couvertes,
- les dalles correspondantes seront calculées pour recevoir une surcharge équivalente à 1 mètre de terre,
- tous les locaux techniques (transformateurs E.D.F., sous-stations de chauffage urbain, surpresseurs d'eau, etc) desservant les constructions.
- les programmes de stationnement privés et publics imposés par l'article I.

Ce niveau sera donc nécessairement au moins pour partie, ouvert au public. Il importera à l'acquéreur, en accord avec la S.B.R.U., de choisir l'emplacement qu'il entend affecter aux stationnements publics; ce dernier devra nécessairement s'ouvrir sur une voie publique.



Toutes dispositions devront être prises par l'acquéreur pour signaler la nature publique de ces stationnements.

Outre cette servitude de stationnements publics qui portera sur une partie des lots, l'acquéreur supportera :

- 1°/ toutes les servitudes dues à la desserte des immeubles par les services de sécurité et en particulier :
 - accès aussi direct que possible aux escaliers desservant les immeubles,
 - gabarit en hauteur de ces accès 3 m 50.
- 2°/ toutes les servitudes de sécurité propres aux constructions de ces niveaux, telles qu'elles seront précisées à l'acquéreur par le service des pompiers de la Ville de BORDEAUX.
- 3°/ les servitudes d'accès aux locaux techniques.

A l'intérieur des îlots, les voies de desserte éventuelles devront, par leur tracé, permettre la circulation et un stationnement facile des véhicules appelés à y circuler par suite de ces servitudes.

Les stationnements qui seront éventuellement aménagés suivront les règles générales prévues à l'article IV ci-après.

Un éclairage permanent de ces niveaux sera demandé aux constructeurs et la répartition des points lumineux et leurs caractéristiques devront faire l'objet d'un accord de la S.B.R.U. et de son Architecte en Chef.

Afin de donner aux voies un aspect agréable, il est demandé aux constructeurs d'apporter un soin tout particulier aux choix des matériaux de parement. A cet effet, les murs de soubassement seront traités en pierre, en béton brut ou revêtus de pâte de verre.

Les accès aux îlots à partir des voies publiques seront déterminés en accord avec la S.B.R.U. et son Architecte en Chef.

A certains emplacements qui sont explicités au plan de masse et notamment en bordure des voies périphériques de l'opération (rue Georges Bonnac et rue d'Ornano), des magasins pourront s'ouvrir au niveau des voies, et des postes de distribution d'essence pourront être installés. Un aménagement approprié permettra de relier par l'intérieur du magasin, ce niveau à celui de la circulation générale des piétons prévu à la cote + 14,50 NGF.

Il est rappelé que les stationnements sur la voie publique pour desserte ou manutention, des immeubles riverains seront interdits. Les aménagements commerciaux visés ci-dessus devront donc prévoir toutes les dispositions rendues nécessaires par cette interdiction.

NOTAIRE
198317

250

B - Le niveau + 10,20 ne constitue pas le dernier niveau :

L'acquéreur devra réaliser sur toutes les surfaces constructibles de sa parcelle telle que définie au cahier des charges de cession, un plancher incombustible à la cote + 10,20 NGF, à l'exception toutefois, des surfaces occupées par les rampes d'accès au niveau inférieur.

Ce niveau recevra tous les aménagements prévus au § A précédent, auquel il convient d'ajouter la servitude d'accès pour les stationnements du niveau inférieur visé à l'article IV ci-après.

Toutes les autres prescriptions concernant les voies de desserte, les éclairages, l'aspect, etc ... prévues au § A s'appliquent également dans le cas où le niveau + 10,20 est un niveau intermédiaire.

Article IV.- Niveau + 7,00 NGF (inférieur)

Ce niveau devra être exclusivement réservé aux stationnements, il sera ouvert au public pour les places que le promoteur, conformément à l'article I sera tenu d'affecter au stationnement public, et sera donc assimilé à un garage de type classique.

On pourra y trouver également des postes de distribution d'hydro-carbures et des ateliers de réparation et d'entretien des véhicules automobiles.

Article V.- Aménagement et gestion des parkings des niveaux + 7,00 et + 10,20 -

L'exercice, par l'acquéreur ou l'association syndicale en cas de division d'un îlot en lots, de la profession de garagiste sera soumis à l'agrément par lui d'un cahier des charges de gestion qui lui sera remis par la S.B.R.U., lequel fixera :

- les conditions d'accueil du public,
- les tarifs des parkings et garages qui seront appliqués et les assurances qu'il sera appelé à souscrire.

Les réglementations applicables aux garages devront être respectées, à titre indicatif, il est signalé qu'actuellement il faut prévoir :

- un cloisonnement spécial pour chaque unité de 3.000 m²,
- deux accès par unité de 3.000 m² dont un aboutissant directement à l'extérieur ; ces dégagements devront être situés à l'opposé l'un de l'autre,
- la possibilité pour un individu se trouvant en un point quelconque de trouver deux issues dont une au moins, à moins de 40 m.

NOTRE

1 0013



L'acquéreur aura à charge d'assurer le relèvement des eaux de lavage et autres effluents qui ne peuvent être évacués gravitairement dans les canalisations publiques. Il aura de même à charge la réalisation des ouvrages de décantation ou pré-traitement qui seraient imposés par les règlements avant le rejet de certains effluents aux canalisations publiques.

Il aura à réaliser un éclairage permanent dont les caractéristiques seront soumises à l'accord de la S.B.R.U. et de son Architecte en Chef.

En annexe au présent règlement, on a fait figurer un plan de principe d'aménagement répondant à ces différentes contraintes, ce plan n'est pas impératif.

Il ne pourra toutefois être modifié pour ses niveaux que dans la mesure où la trame proposée à l'intérieur assurera des possibilités de stationnement comparables (nombre et caractéristiques).

Article VI.- Volums des constructions au dessus du niveau + 14,50 -

Ils sont déterminés par le plan-masse et la maquette qui le complète ; l'un des alignements, côté sur le plan-masse, est obligatoire.

1 - Modulation

Dans les volumes des superstructures, le plan-masse traduit une modulation de base fixée à 1,30 m. Cette modulation étant elle-même une division de la trame générale du niveau inférieur.

Il précise d'autre part l'enveloppe générale des bâtiments.

Toutefois, si certains projets immobiliers faisaient appel à un mode de construction qui ne s'accomode pas rigoureusement de cette modulation, les volumes généraux devront s'inscrire dans l'enveloppe défini par le plan-masse. En aucun cas, le volume utile fixé pour chacun des lots ou îlots ne pourra être dépassé.

2 - Hauteur des bâtiments

La hauteur totale de chaque bâtiment est établie au-dessus du niveau + 14,50.

Les cotes H impératives des corniches au-dessus de ce niveau sont les suivantes :

- pour les bâtiments désignés par la lettre a : H = 3,50
- pour les bâtiments désignés par la lettre b : H = 15,50
- pour les bâtiments désignés par la lettre c : H = 21,50
- pour les bâtiments désignés par la lettre d : H = 30,50
- pour les bâtiments désignés par la lettre e : H = 45,50

3 - Passages couverts

Il sera imposé un niveau déterminé pour les lignes de bandeaux marquant l'un ou l'autre des deux étages inférieurs, notamment dans les parties précisées dans les plans-masse de détail d'îlots, qui seront obligatoirement traitées en passages couverts ou en portiques.

4 - Eléments de décor

Des éléments de décor : hauts et bas reliefs en pierre, céramique, mosaïque, fresques, fers forgés et grilles, pourront entrer dans la décoration des façades.

Les projets pourront aussi donner lieu à des propositions d'architecture lumineuse par éclairage direct ou indirect.

5 - Enseignes

Les enseignes et les panneaux publicitaires lumineux, fixes ou mobiles, mais incorporés à l'Architecture, devront, en ce qui concerne leurs formes, leurs dimensions, leurs implantations et leurs couleurs, faire l'objet d'autorisations expresses dans les corps de rues et les places, les galeries et les cours commerciales. Ils seront interdits au-dessus de tous les immeubles et dans toutes les parties du quartier pouvant être vues du pied d'un édifice classé ou inscrit à l'inventaire.

6 - Couvertures

Les toitures terrasses sont obligatoires.

7 - Superstructures : souches de cheminées, ascenseurs

Le nombre des souches de cheminées devra être réduit au maximum. Il est recommandé de les grouper dans toute la mesure du possible auprès des sorties de cages d'ascenseurs et de les camoufler.

8 - Couleurs

Une étude de coloration portant sur les matériaux de façade et les menuiseries, devra être soumise à l'Architecte en Chef.

9 - Antennes de Télévision

La pose d'antennes de télévision individuelles en façade de construction sera interdite. Il appartiendra à l'acquéreur, de réaliser une antenne collective par bâtiment.

250
REMI
MAY 1967
MAY 1967

Article VII.- Réalisation par tranches -

L'acquéreur aura la possibilité d'échelonner dans le temps les réalisations qui lui incombent. Le fractionnement en tranches devra, toutefois, être réduit de telle sorte que :

- 1°/ Les programmes de stationnement suivent rigoureusement les besoins définis à l'Article I,
- 2°/ les liaisons, au niveau de la dalle piétons, avec les îlots adjacents soient assurées dès la réalisation de la 1ère tranche de travaux,
- 3°/ la gêne apportée aux habitants des îlots adjacents pendant la construction des dernières tranches, soit aussi réduite que possible.

En tout état de cause, le fractionnement en tranches devra être discuté avec la S.B.R.U. et soumis à son accord.

Article VIII.- Présentation et approbation des avant-projets de construction -

Toute demande de permis de construire devra être précédée d'une étude d'avant-projet dans laquelle seront indiqués par le Maître de l'Ouvrage, le programme à entreprendre, ses caractéristiques, sa surface utile, sa densité. Elle sera en outre, accompagnée de propositions précises concernant le mode de construction et les matériaux extérieurs prévus. Des élévations générales montreront comment les volumes architecturaux, les matériaux et leurs tonalités se raccordent avec les lots ou îlots immédiatement voisins.

Cette étude d'avant projet devra notamment comporter, à l'échelle du 1/200 des plans des trois niveaux (7, 10,20 et 14,50) portant toutes les indications nécessaires et en particulier :

- aux niveaux 7 et 10,20
 - (- organisation du parking et position des rampes d'accès.
 - (- circulation des véhicules, stationnement, accès aux bâtiments, éclairage.
- au niveau 14,50
 - cheminement de piétons, espaces verts, escaliers d'accès, implantation des commerces, éclairage public ainsi qu'une indication sur les matériaux employés.

L'Architecte en Chef de la Société a pour mission permanente de coordonner et d'harmoniser les études des architectes d'opération dans le cadre du plan-masse approuvé.

L'accord de l'Architecte en Chef ne dispense pas des formalités réglementaires concernant le permis de construire proprement dit.

ANNEXÉ à la Minute d'un acte reçu par le Notaire à BORDEAUX sous le n° 1000 le 9 mars 1967

Vu pour être annexé au Cahier des charges de ces travaux approuvé le 9 mars 1967

Pour le PRÉFET et par déléguation

Le Directeur des Affaires Communales, Scolaires et Culturelles



AL
LECLERCQ

[Handwritten signature]

Annexe II du
Cahier des Charges de
Cession de Terrain

-:-

SOCIETE BORDELAISE MIXTE DE RENOVATION URBAINE

(S . B . R . U .)

OPERATION MERIADECK

S T A T U T S

ASSOCIATION SYNDICALE (MERIADECK)

TITRE I

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1.- Formation -

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée et par les présents statuts, qui existera entre tous les propriétaires des terrains d'assiette et des droits de construire de l'îlot n° ... du quartier Mériadeck à BORDEAUX tel que cet îlot est délimité par le plan ci-annexé.

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

Article 2.- Dénomination -

Le syndicat sera dénommé : Association Syndicale Mériadeck "1".

Article 3.- Objet -

Le syndicat a pour objet :

- a) La gestion, l'entretien, l'amélioration de tous les ouvrages réalisés sur la dalle conformément au plan-masse et au projet d'aménagement établi par la S.B.R.U.,
- b) La gestion directe ou indirecte des parkings,
- c) Les traités et marchés à passer avec tous fournisseurs de services, marchandises, matériels, etc

..//..

RECEVÉ



Il est cependant prévu, conformément à l'obligation qui en est faite par le cahier des charges de cession de terrain établi par la S.B.R.U., que l'association syndicale devra laisser le soin d'assurer l'entretien et la gestion desdits ouvrages, à l'exception des parkings, par la Ville si celle-ci le demande. Dans ce cas, l'association syndicale passera avec la Ville un contrat du modèle annexé audit cahier des charges de cession de terrain.

- d) La répartition des dépenses entre les membres du syndicat,
- e) Le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses.

Article 4.- Siège -

Son siège est fixé à BORDEAUX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

Article 5.- Durée -

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 6.- Pouvoir -

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 peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres du syndicat et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité.

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.

0323

250

Article 7 - Composition -

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants. Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du 28 Juin 1930, à la loi du 10 Juillet 1965 ou à l'article 80 de la loi 53-80 du 7 Février 1953, c'est le syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à l'assemblée générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

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

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

Article 8.- Convocation -

L'assemblée générale se réunit chaque année. Elle peut être convoquée lorsque le Président le juge nécessaire et lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations seront adressées au moins 3 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Article 9.- Quorum -

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

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

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

Article 10.- Voix -

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'autant de voix qu'il y a de mètres carrés de surface plancher des édifices construits par chacun d'eux, ou avant l'achèvement de l'ensemble immobilier, prévus au plan-masse (les caves, resserres, réserves, garages et parkings sous dalle étant comptés avec un coefficient d'équivalence égal à 1 %.)

Les fractions de mètres ne seront pas comptées.

Toutefois, et le cas échéant, en ce qui concerne les dépenses de chauffage, le nombre de voix sera proportionnel au nombre de calories souscrites.

REPU
* 4.250
1953
PREMIER

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 28 juin 1938, du 10 juillet 1965 ou de l'article 80 de la loi 53-80 du 7 février 1953, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.

Le règlement de copropriété est inopposable à l'association générale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une consultation préalable de l'assemblée générale du syndic des copropriétaires.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété, sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du syndicat.

Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

Article 11 - Majorité -

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas le caractère de travaux d'entretien et qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être prise à la majorité des 2/3 des voix exprimées.

Article 12 - Tenue des assemblées -

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations ; ce lieu doit se trouver dans le département du siège social.

L'assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire, qui peut être choisi même en dehors des syndicataires.

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

Article 13 - Délibération -

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

Les votes ont lieu au bulletin secret, si un au moins des syndicataires l'exige.

....

1 3725

RECEIVED 5. 1962

2501

1962

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

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicaux présents à l'assemblée ou représentés.

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

TITRE III

PRESIDENT

Article 14 - Nomination - Révocation - Rémunération -

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

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

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

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le secrétaire.

Article 15 - Attribution -

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

Il assure l'entretien des ouvrages faisant l'objet de l'association syndicale et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

I. - Entretien des ouvrages.

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux syndicaux, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des syndicaux. Les propriétaires remettent au syndicat une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée générale.

RECEVUE
1952
7 -
250
TITRE IV
BUREAUX T. E. S.

SECRETAIRE

Article 16.- Nomination - Révocation - Rémunération -

Le secrétaire de l'association syndicale peut être choisi soit parmi les syndicaux, soit en dehors desdits syndicaux.

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

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

Article 17.- Attributions -

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

TITRE V

FRAIS ET CHARGES

Article 18.- Définition -

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

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

Article 19.- Répartition -

Les frais et charges de l'association syndicale sont répartis entre les syndicaux dans la proportion du nombre des voix dont ils disposent à l'assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées.

Toutefois, à titre transitoire, et jusqu'à la cession du dernier lot par la S.B.R.U., les charges seront réparties au prorata de leurs voix entre les seuls syndicaux dont les immeubles sont occupés, même si cette occupation n'est que partielle.

120328

NOTAIRE

REPOS. 250

Article 20 - Recouvrement -

Les sommes dues à l'association syndicale par ses membres sont recouvrees par le président.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicat qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations sera redevable des intérêts sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'association syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve au droit de tous les syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938 et de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. En outre, en cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 20 juin 1938, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété, sauf en cas d'acquisition

TITRE VI

POUVOIRS POUR PUBLIER

Article 21 -

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de BORDEAUX et pour remettre à M. le Préfet de la Gironde un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1965, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 - Carence de l'association syndicale -

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndicat peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicat.

MAIRE
INCL
REF
9.250
1063
PREME

Article 23 - Modification - Dissolution -

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9 et 11-2° alinéa.

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

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1°/ disparition totale de l'objet défini à l'article 3.

2°/ approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion approuvé par l'administration.

Vu pour être annexé au
Cahier des charges de cessins de Ferrans
approuvé le 9 mars 1967

Pour le PRÉFET et par délégation

Le Directeur des Affaires

Municipales, Sociales et Culturelles



Ag

ANNEXÉ à la Minute d'un acte reçu
par le Notaire à BORDEAUX soussigné
l'an mil neuf cent soixante et onze
le vingt deux janvier.

Annexe III du
Cahier des Charges de
Cession de Terrain

--

SOCIETE BORDELAISE MIXTE DE RENOVATION URBAINE

Décembre 1968

(S . E . R . U .)

OPERATION MERIADECK

CONTRAT D'ENTRETIEN
(projet)

--

Entre d'une part :

M. Maire de la Commune de , agissant au nom et pour le compte de cette dernière, désignée dans ce qui suit par "la Commune", en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du approuvée le

et d'autre part : (1)

- M. (constructeur)

- l'Association syndicale de l'îlot n° représentée par son Président M.

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

E X P O S E

Dans le cadre de la rénovation du quartier Mériadeck à Bordeaux les terrains dudit quartier ont été divisés en îlots délimités par la voie publique et ces îlots ont été vendus soit en totalité soit par lots à des constructeurs.

Le cahier des charges de cession de terrain a fait obligation à ces derniers de construire, entre autres, une dalle située au niveau dite "dalle supérieure" et d'aménager sur cette dalle des espaces verts, aires de jeux, allées piétonnes, etc//..

-(1) Utiliser l'une ou l'autre formule selon le cas.

MAIRIE
2 - REG. 250
1963

Aux termes de ce même document les constructeurs ont également l'obligation d'entretenir ces aménagements, qui leur appartiennent, mais il est prévu que, si la Ville le demande, les constructeurs groupés ou non en association syndicale devront laisser à la Ville de Bordeaux le soin de procéder pour leur compte à cet entretien.

Le présent contrat a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles cet entretien sera assuré par la Ville de Bordeaux et de fixer les obligations réciproques des parties.

CONVENTION

Article 1.-

La Ville de Bordeaux s'engage à assurer l'entretien des voies, allées piétonnes, espaces verts, aires de jeux, etc, situés à la surface de la dalle supérieure de l'îlot n° du quartier Mériadeck dans les mêmes conditions qu'elle assure l'entretien des ouvrages similaires de son domaine public.

Article 2.-

En contrepartie M. (l'Association syndicale de l'îlot n° ...)⁽¹⁾ s'engage à verser annuellement à la Ville de Bordeaux à titre de remboursement des frais d'entretien susvisés, en ce compris la part des frais généraux et la rémunération de la Ville, une somme forfaitaire de Frs (2) par m² de surface plancher des édifices construits ou à construire sur son lot, conformément au plan-masse établi par la S.B.R.U. étant précisé que les caves, resserres, réserves, garages, etc, situés sous la dalle supérieure seront pris en compte avec un coefficient d'équivalence égal à 1 pour le calcul de cette surface plancher.

Le nombre de m² ainsi définis s'élève à (3) et le montant annuel de la participation à, m² x Frs =

../..

-
- (1) Selon le cas,
(2) 1,30 F/m² par exemple. Ce taux devra être fixé avant l'approbation du cahier des charges de cession de terrain.
(3) A compléter lors de la signature de l'acte de cession. Si le permis de construire est accordé à cette époque, mettre le nombre de m² résultant dudit permis.
Dans le cas contraire, rédiger ainsi cet alinéa :
"Le nombre de m² à retenir sera celui qui résultera du permis de construire".

Article 3.-

- 33/33 - J. BORSSEAUX T. C.

Le montant de cette participation sera réévalué au 1er janvier de chaque année par application de la formule ci-après :

$$P = P_0 \left\{ 0,15 + 0,85 \frac{S (1 + K)}{S_0 (1 + K_0)} \right\}$$

0,15 = partie fixe

- So = indice élémentaire de salaire Bâtiment et Travaux publics dans le département de ... au 1er janvier 19... soit : ...

S = valeur du même indice relevé au premier numéro du M.T.P. de l'année considérée.

Ko = coefficient des charges sociales dans le département de ... avec A P A S, soit : ...

K = valeur du même indice relevé au premier numéro du M.T.P. de l'année considérée.

Po = montant initial de la participation soit : ...

P = montant de la participation révisée.

Article 4.-

Le montant de la participation sera payable en 4 fractions égales sur demande de la Ville les 1er février, 1er mai, 1er août et 1er novembre de chaque année.

Le premier paiement, soit (le 1/4 du montant de la participation) sera dû à l'une des dates ci-dessus précédant immédiatement la date de réception définitive de la première tranche d'espaces verts prévus au plan masse et visés à l'article 1 ci-dessus.

.../...

NOTAIRE
INSES



Article 5.-

BORDEAUX

La durée de la présente convention est fixée à ... ans, elle pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Article 6.- (1)

En cas de vente des immeubles la présente convention ne sera pas résiliée et M. s'engage à imposer à ses acquéreurs et aux acquéreurs successifs, la continuation de ladite convention.

Article 7.-

Pour maintenir l'harmonie des prestations et de la redevance, le tarif ci-dessus pourra être modifié, à la demande de l'une des parties, si une modification des circonstances économiques, que ne peut pallier la clause de variabilité, introduit dans le présent contrat une cause de déséquilibre notable et permanent.

Fait à Bordeaux, le
en triple exemplaire

(1) Article à ne pas insérer si la convention est passée avec l'association syndicale.

ANNEXÉ à la Minute d'un acte reçu
par le Notaire à BORDEAUX soussigné
l'an mil neuf cent soixante et onze le vingt
deux janvier.

*du pour être annexé au
Cahier des charges de cession de terrain
approuvé le 9 mars 1957
Pour le PRÉFET et par déléguation
Le Directeur des Affaires
Municipales, Scolaires et Culturelles*

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]