



STATUTS OFFICIELS

**de l'Association syndicale libre des propriétaires de la zone
d'aménagement concerté des Usclards**

Votés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2012

Déposés à la Préfecture le 22 juillet 2013

Parus au JO du 22 février 2014, annonce n° 1934, parution n° 20140008

STATUTS de l'Association syndicale libre des propriétaires de la zone d'aménagement concerté des Usclards

PREAMBULE

Les statuts de l'Association syndicale libre des propriétaires de la zone d'aménagement concerté des Usclards à SAINT GENIS LES OLLIERES constituée le 24 juin 1984 sont modifiés comme suit aux fins notamment de se conformer à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et au décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

TITRE I

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 – FORMATION – PERIMETRE- MEMBRES :

1.1 Il est formé une association libre par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret n°2006-504 du 3 mai 2006, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains de la ZAC des Usclard à SAINT GENIS LES OLLIERES tenant leurs droits de la Société et dont le plan périmétral est annexé aux présents statuts.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les fonds dont les propriétaires sont regroupés dans l'Association syndicale de propriétaires est susceptible d'extension ou de réduction moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues à l'article 24 pour les modifications statutaires.

1.2 Tout propriétaire tenant ses droits de la Société ou tout 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.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Sont assimilés aux propriétaires les titulaires d'un bail à construction ou les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans la zone.

Si un immeuble du périmètre de l'Association syndicale est placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'Association qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'Association syndicale, sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées *infra*. Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

L'adhésion à l'Association syndicale et le consentement écrit prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier, dès lors que cet acte est signé par le nouveau propriétaire ou son représentant et que le nouveau propriétaire a eu connaissance du texte à jour des statuts avant la mutation ou au plus tard au moment de la mutation.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. En raison de l'indivisibilité de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété à l'égard de l'Association syndicale, cette obligation n'existera pas au cas de mutation de lots de copropriété.

1.3 En outre, seront membres de l'Association les propriétaires de terrains ne tenant pas leur droit de propriété ou de jouissance de la Société, mais ayant adhéré librement à la présente Association. Cette adhésion sera définitive, et les propriétaires ayant ainsi adhéré seront en tous points dans une situation identique à celle des propriétaires tenant leurs droits de la Société.

1.4 Le président du syndicat de l'Association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat ou par l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation. Le syndic de toute copropriété comprise dans le périmètre est tenu de remettre à l'Association syndicale, à première demande, la liste des copropriétaires de son syndicat.

1.5 Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'Association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association et de l'existence éventuelle de servitudes. Il est tenu aussi d'informer le locataire de cet immeuble sur l'Association syndicale et les servitudes.

Article 2 - DENOMINATION :

L'Association Syndicale sera dénommée Association Syndicale libre des propriétaires de la zone d'aménagement concerté des Usclards.

Article 3 - OBJET :

L'Association Syndicale a pour objet

- La gestion, l'administration, la police et l'entretien, la réparation (y compris les grosses réparations) ou le remplacement de la voirie, les espaces libres, les terrains de jeux, les parcs et espaces verts, les locaux poubelles, des deux locaux EDF situés rue des Peluzes et rue des Mufliers, les réseaux et installations de toute nature et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicataires et à l'Association syndicale elle-même.
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt commun, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.

- Le cas échéant, l'acquisition des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt commun de l'ensemble immobilier
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'Association syndicale ou de partie de ce patrimoine.
- La passation des contrats et marchés avec tous fournisseurs de services, marchandises, matériels, etc.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'Association syndicale, ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement de ces dépenses.
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers et notamment l'exercice des actions en justice destinées à protéger les intérêts collectifs des propriétaires
- La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression.
- 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.

L'Association Syndicale aura la propriété des terrains et des ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la Société et que cette dernière n'aurait pas, soit cédés aux syndicataires ou groupement de syndicataires, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner voies, ouvrages ou terrains dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts auparavant à la commune aux mêmes clauses et conditions.

Article 4 - SIEGE

Son siège est fixé à la boîte postale, sise 2 bis rue des Mufliers 69290 SAINT-GENIS LES OLLIERES.

Il pourra être transféré en tout autre endroit dépendant de la Communauté Urbaine de LYON par décision de l'Assemblée des Syndicataires.

Article 5 - DUREE

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 est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

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 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 dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, c'est le syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à l'assemblée générale.

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

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire porteur d'un pouvoir écrit. Un syndicaire absent ne peut se faire représenter que par un autre syndicaire.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Article 8 - CONVOCATION :

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

Les convocations seront adressées au moins 15 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaire ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

Article 9 - QUORUM :

L'Assemblée générale est valablement constituée sans nombre minimum de voix des syndicaire présents ou représentés.

Article 10 - VOIX :

Chaque membre de l'assemblée générale dispose d'une voix.

Pour les décisions entraînant une dépense à la charge de l'Association, seuls auront part au vote les syndicaire qui participeront financièrement à ces dépenses en application de l'article 21 ci-après.

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, il est représenté de droit par son syndic et dispose également d'une seule voix.

Le règlement de copropriété est opposable à l'Association syndicale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une consultation préalable de l'assemblée générale du syndicat 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 de l'Association syndicale.

Le syndicat de copropriété doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

Les mêmes dispositions sont applicables "mutatis mutandis" aux sociétés visées par la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit ou de l'article 80 de la loi 53-80 du sept février mil neuf cent cinquante-trois.

Article 11 - MAJORITE :

11.1 - Sauf exception prévue aux présents statuts, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

11.2 - 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 par les membres présents ou représentés.

11.3 S'il s'agit de délibérer sur un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES :

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations : ce lieu doit se trouver dans le département du siège social.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire, elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

Article 13 - DELIBERATION :

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

Les votes ont lieu au bulletin secret si au moins 1/3 des voix des syndicataires présents ou représentés le réclame.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise en main propre contre signature.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires 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 - REVOCATION - REMUNERATION :

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 deux 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 ou le Secrétaire adjoint le cas échéant.

Article 15 - ATTRIBUTION :

Le Président est l'agent officiel de l'Association Syndicale.

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

I - Entretien des espaces et ouvrages communs :

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

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

Faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci.

Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais et préjudices par lui supportés. Cette indemnité lui sera payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du président dans les termes des articles 1382 et 1385 du Code Civil.

- c) Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'assemblée générale des syndicataires.
- d) Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

II - Administration courante :

Le président assure la police de l'ensemble immobilier.

Il choisit les gardiens et leur donne tous ordre.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement des gardiens, des cotisations aux assurances contractées par le syndicat, des dépenses d'entretien des ouvrages communs et des dépenses de chauffage.

III-Représentation de l'Association syndicale en justice et pour les actes juridiques :

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

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

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part des charges, le président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

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

TITRE IV **SECRETAIRE**

Article 16 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION :

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

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

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

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Secrétaire adjoint si l'assemblée a jugé bon d'en désigner un.

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

Article 17 - ATTRIBUTIONS :

Le secrétaire reçoit délégation de pouvoir du président pour détenir l'encaisse, ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'association syndicale et pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

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

TITRE V **BUREAU**

Article 18 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION :

Le bureau est constitué du Président, du Secrétaire, du secrétaire adjoint et de minimum six autres membres qui peuvent être choisis parmi ou en dehors des syndicaux.

Ils sont nommés par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à deux ans. Ils sont rééligibles. L'assemblée fixe, le cas échéant, leur rémunération.

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

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Secrétaire adjoint si l'assemblée a jugé bon d'en désigner un.

Article 19- ATTRIBUTIONS :

Le bureau a pour fonction d'assurer le fonctionnement courant de l'association syndicale.

TITRE VI FRAIS et **CHARGES**

Article 20 - DEFINITION :

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.

L'entretien, la réparation, le remplacement des espaces et ouvrages affectés à usage commun du secteur constituent les charges de l'association.

Toutefois, 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 également responsable.

Article 21 - REPARTITION :

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

Article 22 - RECOUVREMENT :

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

Le syndicataire défaillant supportera de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt moratoire sur les sommes dues au taux légal, majoré de moitié, sans que les intérêts puissent s'interpréter comme un report d'échéance ou comme une renonciation à poursuite judiciaire.

22.2 — 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 subrogée au droit de tous les Syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

22.3 - Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

22.4 Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq précitée.

TITRE VII POUVOIRS pour PUBLIER

Article 23 – POUVOIRS :

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 – MODIFICATION – DISSOLUTION :

24.1 Les modifications des présents statuts sont décidées par décision de l'assemblée générale extraordinaire prise à la majorité des 2/3 des voix de tous les syndicataires.

24.2 La dissolution de l'Association syndicale de propriétaires, 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 prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les syndicataires.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 3 des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué et approuvé par l'Administration.

Article 25 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE :

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

A Saint-Genis les Ollières, le 20 octobre 2012.