

Département du Rhône

Commune de Meyzieu

Lotissement les Balmes – Résidence de Loisirs

Numéro d'enregistrement à la préfecture de l'Association Syndicale Libre : bordereau 183 n°1

STATUTS DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES RESIDENCE DES LOISIRS

Statuts adoptés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 septembre 2016 et modifiés par l'Assemblée Générale du 5 avril 2024 (changement de siège social).
Ils remplacent les statuts adoptés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 1976, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 1981.

TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Sont réunis en Association Syndicale Libre, régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, ainsi que par le décret du 3 mai 2006, par les articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, par tous textes d'application et par les présents statuts, tous les propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis sis dans le lotissement créé par la société immobilière « La Résidence des Loisirs » ayant son siège à Meyzieu en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône en date du 2 septembre 1968 et de tous les arrêtés pris ou à prendre comme complément de l'arrêté susvisé.

Le périmètre de l'ensemble immobilier dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL comprend les parcelles cadastrales numérotées :

- de BH 46 à BH 82
- de BH 90 à BH 104
- de BH 109 à BH 200,

situées sur la commune de Meyzieu (69330), pour une surface totale de 9ha 33 40.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Article 1 – Membres de l'ASL

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier défini ci-dessus est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main 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.

En cas d'existence d'un syndicat de copropriétaires sur tout lot, c'est le syndicat qui sera membre de l'ASL de propriétaires, mais chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si l'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.

1.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement 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.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, 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.

1.4. Le président de l'ASL 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, au siège de l'Association, par le notaire qui en fait le constat.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 2 – Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux ci-après désignés.

- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, 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, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'ASL ou de partie de ce patrimoine.

- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.

- 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.

Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL de propriétaires prend la dénomination de « **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DES BALMES (Résidence des Loisirs)** ».

Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de propriétaires est fixé à Meyzieu (69330), 13 rue Guillaume Apollinaire.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du conseil syndical.

Article 5 – Durée de l'ASL

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 10.3.

TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts.

Le syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'ASL.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'ASL.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Aucun membre ne peut être porteur de plus d'un pouvoir et les mandats doivent obligatoirement être donnés par écrit.

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 7 – Pouvoirs

L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1^{er} juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

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

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'ASL.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

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

Article 8 – Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil syndical le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont adressées à chaque membre de l'ASL, au moins quinze jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président, au nom du conseil.

Article 9 – Voix

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'association qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

Article 10 – Majorité

10.1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

10.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, 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 absolue des voix appartenant à tous les propriétaires et copropriétés membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

10.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou le Vice-Président, assisté éventuellement d'un scrutateur choisi par elle, et d'un secrétaire de séance désigné par le président. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le conseil syndical ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

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

Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

Article 14 – Notification

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés, ou ayant voté contre les résolutions proposées, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 15 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Pour éviter toute confusion avec les syndicats de copropriétaires membres actuels et futurs de l'ASL, le syndicat administrateur de l'ASL prend le nom et la forme d'un conseil syndical.

Ce conseil est composé de membres désignés dans les conditions de l'article 7 qui précède.

Article 16 – Composition

Le nombre de membres du conseil syndical est au minimum de sept et au maximum de onze.

Article 17 – Nomination

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les propriétaires ou copropriétés présents ou représentés (décision ordinaire). Ces membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

Ils sont rééligibles.

Le conseil pourra pourvoir au remplacement d'un membre démissionnaire sous réserve de l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Article 18 – Réunions du conseil – Pouvoirs

18.1. Le conseil se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

Un membre ne peut représenter qu'un autre membre.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

18.2. Le conseil règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Le conseil a les pouvoirs suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- 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 reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.

Le conseil représenté par son président convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les date et lieu de la réunion de cette assemblée.

Le conseil contrôle la gestion du président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le conseil présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le conseil reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association.

Article 19 – Délégation

19.1. Le président est le représentant officiel et exclusif de l'ASL de propriétaires.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au conseil.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

19.2. Le conseil syndical peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

19.3. Le conseil peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs qui viennent d'être définis à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

Le conseil fixe alors la durée des fonctions du mandataire qui prendra le titre de directeur et sa rémunération.

Si la délégation est susceptible de concerner l'ensemble des pouvoirs ci-dessus définis (18.1.) ainsi que ceux relatifs aux charges (articles 21 et suivants ci-après), elle ne pourra pas porter sur la responsabilité de la tenue de la liste des membres de l'ASL, laquelle selon l'ordonnance du 1er juillet 2004, relève du seul président ni sur les pouvoirs de celui-ci pour la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

19.4. Dans le cas du mandat qui vient d'être défini, comme dans celui où le président représente le conseil et exerce les pouvoirs de celui-ci, le conseil syndical a la fonction de conseil de surveillance.

TITRE IV – CHARGES

Article 20 – Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'ASL, dans la proportion déterminée à l'article 21 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment de la copropriété restent à la charge personnelle des copropriétaires de ce bâtiment.

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

Article 21 – Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association proportionnellement au nombre de points qui leur sont attribués et calculés de la manière suivante :

- a) Logements : un point par pièce principale
- b) Locaux commerciaux, artisanaux, industriels, culturels, administratifs, éducatifs ou autres : un point par 18 m² de plancher.

Chaque propriétaire est tenu de supporter ces charges à compter :

- du premier emménagement s'il s'agit de locaux d'habitation,
- de l'ouverture de locaux à usage commercial, artisanal, industriel, culturel, administratif, éducatif ou autre.

Article 22 – Paiement des charges

Les charges évoquées à l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 23 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le président soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 23 – Budget – Provisions

Le conseil syndical doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, 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 générale les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du conseil, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au conseil de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 24 – Paiement et recouvrement des dépenses

24.1. Le conseil, représenté par son président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le conseil, représenté par son président, procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le conseil syndical représenté par son président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas de pluralité de bâtiments soumis à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de chacun de ces bâtiments et le syndicat des copropriétaires, à l'égard de l'association syndicale, de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

24.2. Tout copropriétaire 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 du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

24.3. 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 10 juillet 1965 précitée.

Article 25 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de la constitution définitive de l'ASL de propriétaires et le 31 décembre de l'année suivante.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – Carence de l'ASL

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un copropriétaire.

Article 27 – Transformation

Les associations syndicales 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 précitée et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, 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, salaire ou honoraire.

Article 28 – Modification – Dissolution

28.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

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

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

- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 29 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour remplir toutes formalités de droit.

Article 30 – Élection de domicile

Les membres de l'ASL de propriétaires font élection de domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de grande instance de Lyon.

Fait à Meyzieu
Le 5 avril 2024