



Zone d'Aménagement Concerté

« Ecosphère Innovation »

**Commune de Pont d'Ain et Saint Jean
le Vieux**

ANNEXE 3

**AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE
TERRAINS (CCCT)**

**MODELE DE STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
dénommée**

Association Syndicale Libre Ecosphère Innovation

Validé par le Président
de la Communauté de Communes
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon
Thierry DUPUIS
Le 30-04-19



SOMMAIRE

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE.....	4
Article 1er - Formation.....	4
Article 2 - Membres de l'association.....	4
Article 3 – Objet de l'association.....	5
Article 4 - Dénomination	5
Article 5 - Siège	5
Article 7 – Prise en charge des espaces verts et équipements	5
Article 8 - Organe d'administration provisoire.....	6
TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	6
Article 9 - Composition	6
Article 10 - Pouvoirs	7
Article 11 - Convocation.....	7
Article 12 – Voix.....	7
Article 13 - Majorité.....	7
Article 14 - Tenue des assemblées	8
Article 15 - Ordre du jour.....	8
Article 16 - Délibérations	8
TITRE III. – ADMINISTRATION	9
Article 17 - Principe	9
Article 18 - Désignation	9
Article 19 - Réunions du syndicat et délibérations.....	9
Article 20 - Pouvoirs et attributions du syndicat.....	9
Article 21 - Le président.....	10
TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES.....	10

Article 22 - Définition.....	10
Article 23 - Répartition et paiement des charges	10
Article 24 - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses	10
Article 25 - Mutations	11
TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES	11
Article 26 - Carence de l'association syndicale	11
Article 27 - Modification. Dissolution	11
Article 28 - Pouvoirs pour déclarer et publier.....	12
Article 29 - Élection de domicile.....	12

Annexe : Plan des surfaces entretenues par l'ASL

STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

ARTICLE 1ER - FORMATION

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre d'une part les propriétaires des terrains dépendant de la ZAC Ecosphère innovation et cédés par l'aménageur et d'autre part l'aménageur et/ou la communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon, sis commune de Pont d'Ain et Saint Jean le Vieux, dont le périmètre est en pointillé bleu sur le plan joint en annexe, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des divisions foncières de la ZAC ainsi que des documents d'arpentage à établir.

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1 - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots de la ZAC visé en l'article 1er.
- 2 - L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :
 - a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;
 - b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- 3 - L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION

Cette association syndicale a principalement pour objet :

- La gestion et l'entretien de certains espaces verts de la ZAC (cf. plan joint) répartis de la manière suivante :
 - o Espaces verts privatifs mentionnés en rouge sur le plan joint ; essentiellement liés aux obligations environnementales de la ZAC. La ou les bandes latérales à la voirie principales sont liés notamment à des servitudes de réseaux.
 - o Espaces verts mentionnés en rose sur le plan joint : cet espace est dédié à une mesure environnementale est la propriété de l'aménageur ou de la communauté de communes.

Il est précisé que l'entretien des espaces verts liés aux mesures environnementales doit être réalisé de manière très spécifique, en respectant les principes édictés par le ou les arrêtés préfectoraux de la ZAC.

- La mise à jour de la signalétique propre à chaque entreprise sur le totem d'entrée des parcelles ;
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et acquéreurs de lots, et leur recouvrement.

Elle peut également avoir pour objet :

- La création d'éventuels éléments d'équipement nouveaux ;

Dans le cadre de son objet principal, il n'est pas prévu que l'ASL devienne propriétaire des surfaces dont elle a la charge d'entretien.

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

ARTICLE 4 - DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé : "Association Syndicale Libre Ecosphère Innovation ».

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à l'adresse suivante : CCRAPC – Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon – Place de l'Hôtel de Ville 01640 JUJURIEUX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du président de l'association syndicale.

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

ARTICLE 7 – PRISE EN CHARGE DES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS

La prise en charge des espaces verts et équipements interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'espaces verts seront achevés et réceptionnés.

À cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception (ou courriel avec accusé de réception) adressée 15 jours avant la réception.

Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux.

La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et espaces verts et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- 1 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par le propriétaire de l'espace mentionnée en rose sur le plan joint (Aménageur ou communauté de communes).

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

- 2 - La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 10 - POUVOIRS

- 1 - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'ASL
- 2 - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association.
- 3 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 11 - CONVOCATION

- 1 - L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année 2020.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite à l'ASL par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2° Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant l'assemblée. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux copropriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou courriel avec accusé de réception.

- 3 - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 12 - VOIX

- 1 - Le propriétaire de la surface mentionnée en rose sur le plan joint (La Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon ou aménageur) possède 1/3 des voix.
- 2 - Les 2/3 du reste des voix sont répartis au prorata des surfaces des lots privés.

ARTICLE 13 - MAJORITE

- 1 - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 2 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble, de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

- 3 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre de l'ASL désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux à droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 15 - 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 à l'ASL par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou courriel avec accusé de réception) huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception ((ou courriel avec accusé de réception) aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

TITRE III. – ADMINISTRATION

ARTICLE 17 - PRINCIPE

L'association est administrée par un bureau de 3 membres désignés par l'assemblée générale. (Président, un trésorier et un secrétaire).

ARTICLE 18 - DESIGNATION

Les membres du bureau sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de 3 ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 19 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

1 - Le bureau se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du bureau sont prises à la majorité. Le bureau délibère valablement alors même que trois syndicats seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2 - Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 20 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

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

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de la ZAC, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations avec les services postaux, 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 voix et obligations des propriétaires ;

- Il établit le budget des dépenses d'administration ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- Il 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.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

ARTICLE 21 - LE PRÉSIDENT

Le président, et en cas d'empêchement le trésorier, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 - DEFINITION

Seront notamment supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à l'entretien des espaces verts à la mise à jour des totems.

ARTICLE 23 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

1 - Les charges sont réparties de la manière suivante :

Pour les espaces verts :

Espace vert mentionné en rose sur le plan joint en annexe : charge 100% propriétaire (aménageur ou communauté de communes)

Espace vert mentionné en rouge sur le plan joint en annexe : répartition entre les propriétaires des lots cessibles, au prorata de la surface des lots.

La modification de la signalétique de chaque totem est à charge de l'entreprise concernée.

2 - Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

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

ARTICLE 24 - RECouvreMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

L'ASL est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; elle assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire 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 à M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser l'ASL si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de 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 propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

ARTICLE 25 - MUTATIONS

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

ARTICLE 27 - MODIFICATION. DISSOLUTION

- 1 - Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.
- 2 - La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

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

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

ARTICLE 28 - POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

« Art. 8. – La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

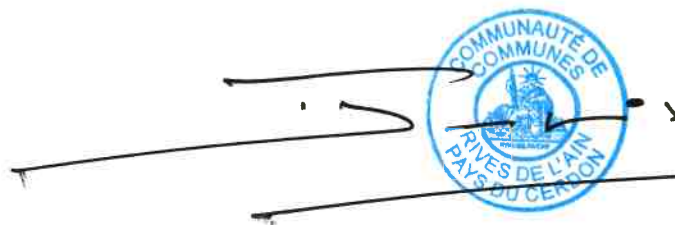
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association. »

ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Le 30.04.19
Le Président
Thierry DUPUIS



Plan des surfaces entretenues par l'ASL

échelle: 1/3500°



*Vue approuvée par le Président
Thierry Dupuis
le 30.04.19*

