

STATUTS
ASSOCIATION SYNDICALE POUR LA GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS
DE LA ZAC DE BOURRASSOL

Annexé à la minute d'un acte reçu par la
P AYMARD, LALANNE-CAMMAN,
DAVEZE et GIBAUT titulaire d'un office
notarial à Toulouse, le 16 JUIL. 2008

COPIE

EXPOSE PREALABLE

L'OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE TOULOUSE (OPAC), propriétaire d'un terrain situé sur la commune de TOULOUSE à l'origine cadastré :

- Section 846 AK n°447 d'une contenance de 7ha 34a 56ca,
- Section 846 AK n°213 et 214 d'une contenance totale de 7a 54ca

a choisi le cadre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) pour mettre en œuvre le projet de restructuration de la Cité BOURRASSOL édifée sur ce terrain. Le dossier de création de la ZAC de BOURRASSOL a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'OPAC dans sa séance du 1^{er} octobre 2001.

La ZAC de BOURRASSOL a été créée par décision du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2001 conformément au dossier de création établi par l'OPAC.

En application des dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par le Conseil d'Administration de l'OPAC dans sa séance du 21 juin 2005.

Le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC de BOURRASSOL a été adopté par délibération du Conseil Municipal de la Ville de TOULOUSE du 12 juillet 2005

Cette ZAC est à usage de logements et son aménagement comprend des équipements d'intérêt collectif dont la gestion est confiée à une association syndicale libre.

TITRE I – CONSTITUTION – OBJET – DENOMINATION - DUREE

ARTICLE 1
CONSTITUTION

Sont réunis en association syndicale régie par les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ainsi que par les présents statuts, les propriétaires ou copropriétaires des lots compris dans le périmètre de la ZAC DE BOURRASSOL tel qu'il est défini par le plan périmétral (plan et état parcellaire en date de juillet 2008) et par le tableau des références cadastrales lesquels demeurent ci-annexés (Annexes 1 et 2).

Cette unité foncière dont les limites sont figurées par un trait rouge sur le plan et état parcellaire en date de mai 2008 fera l'objet d'une division parcellaire en îlots constructibles.

ARTICLE 2
MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 résulte :

1° - soit de la participation des propriétaires à l'acte de constitution de la présente association et à l'établissement de ses statuts,

2° - soit de tout acte de mutation, à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit, de biens immobiliers dépendant dudit ensemble. A cet effet, tout acte translatif de propriété devra faire état de l'existence de l'association et imposer à l'acquéreur l'obligation d'y adhérer.

L'aménageur demeurera membre de plein droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire d'un lot individuel.

ARTICLE 3

OBJET DE L'ASSOCIATION

L'association syndicale a pour objet :

- la gestion et l'entretien des biens dont l'utilisation est commune à tous les propriétaires de biens immobiliers compris dans le périmètre de la ZAC DE BOURRASSOL ou à certains d'entre eux, notamment voies d'accès et de circulations, espaces verts, jardins, canalisations et réseaux, éclairage, arrosage, portails, barrières ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux et tout autre équipement d'intérêt collectif.

- la création d'autres équipements ou services communs.

- l'appropriation à titre gratuit desdits biens.

- leur cession à titre onéreux ou gratuit à la commune ou à toute autre collectivité publique.

- la gestion et la police de ces biens nécessaires ou utiles à la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions de gestion, d'exploitation, d'entretien et d'assistance notamment de sous-traitance en vue d'assurer à l'ensemble des membres de l'association la jouissance de leurs droits d'utilisation des équipements d'intérêt collectif présents ou futurs.

- la répartition et le recouvrement des dépenses de gestion et d'entretien des équipements ou services communs entre les membres de l'association.

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.

Est exclue de l'objet de l'ASL : partie de la parcelle cadastrée Section 846 AK 559 pour 5a 35ca matérialisée sur le plan et état parcellaire ci-annexé qui sera rétrocédée à la Ville de TOULOUSE pour l'édification d'un équipement public.

ARTICLE 4

DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination de :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA ZAC DE BOURRASSOL".

ARTICLE 5

SIEGE

Son siège est fixé provisoirement à TOULOUSE (31000), 27 rue Roquelaine

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 14 a) ci-après.

ARTICLE 6

DUREE

La durée de la présente association syndicale est indéterminée.



ARTICLE 7

PRISE EN CHARGE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La prise en charge et la garde des espaces, ouvrages et éléments d'équipements communs seront transférées à l'association syndicale libre au fur et à mesure que ces équipements seront mis en service quand bien même l'ensemble des travaux prévus ne seraient pas totalement achevés.

La cession de ces terrains, ouvrages et équipements à l'association syndicale interviendra à l'initiative de l'aménageur après l'achèvement complet des travaux tels que prévus au cahier des charges de la ZAC.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 8

COMPOSITION

L'assemblée générale se compose des propriétaires définis à l'article 2 ou leurs représentants.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues avant la dernière assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

Cas particuliers :

Si l'un des fonds fait l'objet lui-même d'une copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

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. Le vote est indivisible.

Au cas où l'un des fonds serait la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires ne peuvent se faire représenter que par l'un d'eux.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier exerce les droits du propriétaire.

Pour les fonds appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou tout autre personne justifiant de ses pouvoirs.

ARTICLE 9

POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale, statuant dans les conditions prévues à l'article 14 b) ci-après, a compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

Ses décisions obligent tous les membres de l'association, y compris ceux qui ont voté contre, se sont abstenus ou n'ont pas pris part au vote, ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 10 **CONVOCATIONS**

1° - L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

La première assemblée générale aura lieu sur la convocation de l'OPAC dans un délai qui ne saurait excéder de trois ans la régularisation de la première vente authentique d'un lot inclus dans le périmètre de la ZAC DE BOURRASSOL.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le président du syndicat le juge nécessaire.

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2° - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les membres de l'association au moins quinze jours avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

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

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

Dans ce cas, le président peut former en outre son propre ordre du jour et projet de résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 11 **TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat, ou à son défaut par un autre membre du syndicat désigné par lui, assisté de deux scrutateurs choisis par l'assemblée. Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domicile des membres de l'assemblée présents ou représentés, ainsi que le nombre de voix auquel chaque membre a droit.

Cette feuille est certifiée par le président de l'assemblée, les scrutateurs et le secrétaire de séance constituant le bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tous les propriétaires qui le requièrent.

ARTICLE 12 **ORDRE DU JOUR**

Lors de la réunion annuelle de l'assemblée générale, celle-ci ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'association et sur les questions posées par eux au moins huit jours avant la réunion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 13 **NOMBRE DE VOIX**

La propriété d'un logement constitué par un immeuble indépendant ou de biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier compris dans le périmètre de la ZAC confère une voix.

Les membres de l'association propriétaires de plusieurs biens disposent d'autant de voix que de biens.



Le Président du syndicat établit et tient à jour la liste des propriétaires et le nombre de voix dont ils disposent.

ARTICLE 14

MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

a) – En dehors des exceptions mentionnées aux b) et c) ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. Les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote ou se sont exprimées par un vote blanc ou nul ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

b) - Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou sur un projet de transfert de propriété au profit de l'association, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix de tous les propriétaires de la ZAC DE BOURRASSOL.

A défaut de décision prise à cette majorité, une nouvelle assemblée, tenue sur seconde convocation, pourra prendre sa décision à la majorité simple prévue au a) ci-dessus.

c) - Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions seront prises par la moitié au moins des membres de l'association détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des propriétaires de la ZAC DE BOURRASSOL.

ARTICLE 15

DELIBERATIONS - NOTIFICATION

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les décisions sont notifiées et adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

TITRE III – ADMINISTRATION DU SYNDICAT

ARTICLE 16

PRINCIPE

L'association est gérée par un syndicat de CINQ (5) membres au moins, nommés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 14 a) ci-dessus pour une durée de DEUX (2) ans. Ils sont rééligibles.

Toutefois, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui devra se réunir dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des équipements communs, l'association sera provisoirement gérée par l'OPAC en tant qu'aménageur de la ZAC DE BOURRASSOL.

Le président du syndicat, choisi parmi ses membres est élu par eux à la majorité pour une durée de TROIS (3) ans. Il est rééligible.

9

ARTICLE 17

POUVOIRS DU SYNDICAT

Le syndicat dispose des pouvoirs de gestion les plus étendus dans le cadre de l'objet dévolu à l'association.

Il détient notamment les pouvoirs suivants :

- il établit le budget annuel de l'association,
- il contracte les emprunts nécessaires et perçoit toutes subventions,
- il décide l'exécution des travaux de maintenance et autres des équipements collectifs,
- il décide l'exécution des travaux d'aménagement d'installations ou éléments d'équipements nouveaux décidés par l'assemblée générale,
- il autorise son président à recevoir, au nom de l'association et à titre gratuit, la propriété des installations, éléments d'équipements et services communs relevant de la gestion de l'association et, à l'inverse, à procéder à la cession gratuite à la commune des voies et espaces dont le classement dans la voirie communale aura été prononcé ; les actes nécessaires aux opérations de transferts ci-dessus sont passés par le président sur délégation du syndicat,
- il détermine le nombre et la catégorie des emplois du personnel de l'association,
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions judiciaires.

ARTICLE 18

ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

Le président du syndicat le réunit chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Il est chargé :

- d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du syndicat,
- de conclure, en conséquence, tous contrats, conventions et marchés au nom de l'association et d'en surveiller l'exécution,
- de procéder à tous appels de fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association et de poursuivre leur recouvrement, au besoin par la voie judiciaire,
- de représenter l'association dans les actes de la vie civile entrant dans son objet, ainsi qu'en justice comme demandeur ou défendeur,
- d'ouvrir au nom de l'association tous comptes bancaires ou postaux, de placer et retirer les fonds,
- d'engager le personnel nécessaire à l'accomplissement de la mission de l'association, de fixer les conditions de son emploi et d'assurer sa rémunération.

Le syndicat peut en outre consentir une délégation spéciale à l'un de ses membres.

TITRE IV - CHARGES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 19

DEFINITION DES CHARGES

Seront supportées par l'ensemble des membres de l'association selon la répartition prévue à l'article 20, toutes les dépenses et charges relatives à la gestion des éléments d'équipements collectifs.

S'il s'agit d'équipements communs à certains membres seulement, toutes les dépenses et charges seront supportées par les membres concernés.

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

Charges générales

Les charges générales comprennent :

- les impôts et taxes éventuels,
- les primes d'assurances,
- les salaires et frais de fonctionnement de l'association,
- la rétribution éventuelle du président,
- la gestion administrative et l'entretien des équipements communs (voiries, portails et portillons, espaces verts, clôtures des espaces verts, etc...) matérialisés sur le plan des équipements communs ci-annexé,

Etant ici précisé que cette énumération est indicative et non exhaustive.

Charges spéciales

Les charges spéciales sont celles qui ne concernent que certains membres de l'association. Elles comprennent notamment la gestion administrative et l'entretien des équipements communs à certains membres de l'association seulement (voiries, portails et portillons, espaces verts, clôtures des espaces verts, etc...) matérialisés sur le plan ci-annexé.

ARTICLE 20

REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association ainsi qu'il suit :

Principe de répartition des charges générales

Les charges générales sont réparties en proportion des Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) construites à l'intérieur de chacun des lots de la ZAC dont les membres sont propriétaires, ou pour lesquelles ils sont titulaires de droits réels, par rapport à la SHON totale de la ZAC à la date de clôture de l'exercice comptable considéré pour l'exigibilité des charges.

Seuls participent aux dépenses de gestion des éléments d'équipements communs les propriétaires de lots construits à compter de leur achèvement. Un bâtiment est réputé achevé dès sa première occupation.

Principe de répartition des charges spéciales

Les charges spéciales ne sont réparties entre les membres qu'autant qu'ils utilisent les équipements concernés et en proportion des Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) construites dont les membres sont propriétaires, ou pour lesquelles ils sont titulaires de droits réels, par rapport au total de la SHON des lots concernés.

ARTICLE 21

APPELS DE FONDS

Les charges définies à l'article 18 ci-dessus donnent lieu à des appels de fonds adressés à chaque membre.

Ces appels de fonds ont lieu aux époques fixées par le syndicat, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction du budget prévisionnel établi par le syndicat.

ARTICLE 22

RECouvreMENT DES CHARGES AUPRES DES MEMBRES

Le président du syndicat ou son délégataire procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, les propriétaires n'ayant pas acquitté leur part de charges cessent de pouvoir bénéficier des services gérés par l'association.

Les intérêts sur les sommes dues à l'association à compter de l'échéance ci-dessus, correspondent au taux légal prévu en matière civile majoré de 1 point.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs membres dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le

syndicat de celui-ci, 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 de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit en poursuivant 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 ses auteurs.

ARTICLE 23 **MUTATION DE PROPRIETE**

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Il est tenu de faire connaître au président, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi la mutation intervenue serait inopposable à l'association.

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 **CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'association dans l'accomplissement de sa mission, un administrateur provisoire peut être désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier formé par la ZAC, à la requête d'un membre de l'association.

ARTICLE 25 **DISSOLUTION**

La dissolution de l'association ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants

- a) disparition définitive de l'objet de l'association.
- b) recours à un autre mode de gestion des équipements communs.

La dissolution de l'association pour cette dernière cause doit être décidée à la majorité des trois quarts au moins des voix de l'ensemble des membres.

ARTICLE 26 **POUVOIRS POUR PUBLIER**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes aux fins de procéder aux formalités de publicité prévues par l'article 8 alinéa 2 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé remis par la Préfecture lors du dépôt de deux exemplaires des présents statuts.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques compétent.

FAIT A TOULOUSE
L'AN DEUX MILLE HUIT
Le SEIZE JUILLET



TABLEAU DES REFERENCES CADASTRALES

Prefixe	Section	NP	Libellé	Parcelle	Usage
846	AK	213		5a 05ca	voie structurante
846	AK	214		2a 49ca	voie structurante
846	AK	504		52a 67ca	voie structurante
846	AK	508		24a 79ca	Voie structurante
846	AK	535	Rue Adolphe Talazac	12ca	Anc voirie secondaire
846	AK	536	Rue Adolphe Talazac	2ca	Anc voirie secondaire
846	AK	537	Rue Adolphe Talazac	2a 33ca	Voie secondaire 2
846	AK	538	RUE MILHES	23a 62ca	Lots 1-2
846	AK	539	RUE MILHES	8a 75ca	Lots 2-3-4p
846	AK	540	RUE MILHES	3a 74ca	Lots 2-3-4p
846	AK	541	RUE MILHES	5a 20ca	Lots 2-3-4p
846	AK	542	RUE MILHES	5a 52ca	Lots 2-3-4p
846	AK	543	RUE MILHES	5a 00ca	Lots 2-3-4p
846	AK	544	RUE MILHES	8a 60ca	voirie
846	AK	545	RUE MILHES	11a 11ca	Lot 2-3-4p
846	AK	546	RUE MILHES	31a 89ca	Lots 6-7
846	AK	547	RUE MILHES	27a 48ca	AF 4
846	AK	548	RUE MILHES	36a 78ca	Lots 8-9
846	AK	549	RUE MILHES	35a 11ca	Lots 10-11
846	AK	550	RUE MILHES	25a 30ca	Lots 17-18
846	AK	551	RUE MILHES	11a 67ca	Lot 16p
846	AK	552	RUE MILHES	1a 15ca	Lot 16p
846	AK	553	RUE MILHES	26a 61ca	lots 14-15 p
846	AK	554	RUE MILHES	2a 73ca	lots 14-15 p
846	AK	555p	RUE MILHES	1a 34ca	lot 21p
846	AK	555p	RUE MILHES	38a 34ca	Lots 22-23 p
846	AK	555p	RUE MILHES	2a 98ca	Lots 22-23 p
846	AK	555p	RUE MILHES	15a 39ca	Lot 24
846	AK	555p	RUE MILHES	14a 82ca	Lot 25
846	AK	555p	RUE MILHES	19a 11ca	Lot 26
846	AK	555p	RUE MILHES	3a 47ca	Lot 29
846	AK	555p	RUE MILHES	4a 21ca	Lot 30
846	AK	555p	RUE MILHES	3a 34ca	Lot 31
846	AK	555p	RUE MILHES	3a 41ca	Lot 32
846	AK	555p	RUE MILHES	24a 74ca	AF 2
846	AK	555p	RUE MILHES	6a 11ca	AF 3
846	AK	555p	RUE MILHES	2a 02ca	E V
846	AK	555p	RUE MILHES	49a 88ca	Voirie secondaire 1
846	AK	555p	RUE MILHES	14a 11ca	Voirie secondaire 3
846	AK	555p	RUE MILHES	1a 40ca	Elargissement
846	AK	556	RUE MILHES	37a 22ca	Lots 5-13p
846	AK	557	RUE MILHES	2a 93ca	Lots 5-13p
846	AK	558	RUE MILHES	12a 60ca	Lots 5-13p
846	AK	559p	RUE MILHES	32a 09ca	Lot 27
846	AK	559p	RUE MILHES	18a 02ca	AF 1
846	AK	559p	RUE MILHES	5a 35ca	Equip espace public
846	AK	515p	RUE MILHES	24a 80ca	Lot 12
846	AK	515p	RUE MILHES	32a 36ca	Lots 19-20
846	AK	515p	RUE MILHES	16a 95ca	Lot 21p



