

UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

« ... »

STATUTS

1. CONSTITUTION, DURÉE, OBJET

Article 1er – Constitution

Il est constitué entre :

1/ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ..., appelé « ... », représenté par M ..., son syndic provisoire en exercice, demeurant ..., nommé aux termes du règlement de copropriété et agissant en vertu des pouvoirs qu'il tient de ce règlement, sous réserve de ratification par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lot ... du lotissement ou de la ZAC

2/ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ..., appelé « ... », représenté par M ..., son syndic provisoire en exercice, demeurant ..., nommé aux termes du règlement de copropriété et agissant en vertu des pouvoirs qu'il tient de ce règlement, sous réserve de ratification par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lot ... du lotissement ou de la ZAC

3/ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ..., appelé « ... », représenté par M ..., son syndic provisoire en exercice, demeurant ..., nommé aux termes du règlement de copropriété et agissant en vertu des pouvoirs qu'il tient de ce règlement, sous réserve de ratification par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lot ... du lotissement ou de la ZAC

CONSTITUTION

La présente Union est constituée entre les trois syndicats de copropriétaires représentés par leurs syndics et elle sera régie par les articles ci-après de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que par les présents statuts.

Union de syndicats

Article 29 de la loi

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une **union de syndicats**, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

Jurisprudence sur l'union de syndicats

L'union de syndicats est une association au sens de l'article L. 431-1 du Code du travail relatif aux comités d'entreprises (Cass, soc., 4 avril 1990).

Article 63 du décret

L'**union de syndicats**, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

Article 63-1 du décret

Le **conseil de l'union** donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

Article 63-2 du décret

Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Article 63-3 du décret

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une **union de syndicats**, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représen-

Union de syndicats

Dans une union de copropriétés groupant deux syndicats, la répartition des charges du chauffage commun aux deux immeubles relève des statuts de l'union et non de l'article 10 de la loi (Cass., 3e civ., 8 juillet 1992).

L'action en contestation des décisions de l'assemblée de l'union n'est pas limitée par le délai visé à l'article 42, alinéa 2 de la loi (C. A. Aix-en-Provence, 30 mars 1999).

tants légaux.
Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Article 63-4 du décret

Les membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient

vacant pour quelque cause que ce soit.

STATUTS

Article 2 - Dénomination

Cette Union présentement constituée est dénommée « ... ».

Article 3 – Objet

L'Union a pour objet :

3.1 La gestion et l'entretien des installations, ouvrages et éléments d'équipement communs désignés ci-après et dépendant de l'ensemble immobilier constitué par les copropriétés et les propriétés des éventuels autres membres de l'Union :

- La clôture de l'espace extérieur commun ainsi que son portillon, à l'exclusion des clôtures propres et de tout portillon propre aux copropriétés.

- L'espace extérieur commun et le complexe étanchéité de la dalle.

- L'éclairage et l'arrosage de l'espace extérieur commun.

- La rampe d'accès au sous-sol, le portail voitures, le revêtement de toutes les allées de circulation du sous-sol, l'éclairage ; à cet égard les dispositions contraires de tout règlement de copropriété ne seront que supplétives par rapport aux présentes qui s'appliqueront de façon prioritaire.

- ...

3.2 La surveillance générale de l'ensemble immobilier, sauf dispositions contraires prises par les membres en particulier les syndicats de copropriétaires.

3.3 La gestion des servitudes, tant actives que passives, créées ou constituées pour la desserte et l'utilisation des bâtiments de l'ensemble immobilier, qu'il s'agisse de servitudes entre les lots ou de servitudes profitant à des fonds extérieurs ou les grevant.

L'Union est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement communs dont elle pourra être propriétaire, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet ci-dessus défini.

Article 4 – Durée

L'Union est constituée pour une durée illimitée.

Article 5 – Siège

Le siège de l'Union est fixé à Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 11 (11.1), ci-après.

Article 6 – Adhésion de nouveaux membres

D'autres syndicats de copropriété, sociétés immobilières et propriétaires d'immeubles voisins ou contigus de ceux des membres de l'Union pourront y adhérer ; leur adhésion, constatée par l'assemblée générale, impliquera l'engagement de se soumettre aux présents statuts.

2. ADMINISTRATION DE L'UNION

2.1 Assemblées générales

Article 7 – Composition

L'assemblée générale est constituée par les syndics des syndicats de copropriétaires, les représentants légaux des sociétés immobilières et les éventuels propriétaires membres de l'Union.

Les propriétaires d'immeubles, membres de l'Union, peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par simple lettre.

Article 8 – Convocation

L'assemblée générale est réunie à l'initiative du Président de l'Union chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an dans le courant du premier trimestre.

Le Président devra également convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des membres de l'Union représentant au moins le tiers des voix de l'ensemble de ses membres.

Les convocations aux assemblées sont adressées par le Président de l'Union quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elles mentionnent les date et lieu de la réunion ainsi que son ordre du jour.

Article 9 – Tenue de l'assemblée générale

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'Union telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours au moins d'intervalle. L'assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix représentées en séance, mais seulement sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'assemblée générale est présidée par le Président de l'Union ou, à son défaut, par son Vice-président. Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille des présences rapportant la liste des membres de l'Union présents ou représentés ainsi que le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit ; elle est certifiée par le président et le secrétaire de séance.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet et conservé par le Président de l'Union.

Article 10 – Nombre de voix

Chaque membre de l'Union dispose d'autant de voix que la propriété ou copropriété qu'il représente est bénéficiaire de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), selon l'autorisation de construire ; lesquels mètres carrés sont convertis plus loin, au titre des charges ou dépenses, en 10 000e.

Toutefois, s'agissant de délibérer sur les questions relatives à la rampe d'accès au sous-sol, au portail voitures et au revêtement des allées de circulation du sous-sol, ainsi qu'à leur éclairage, chaque membre aura autant de voix que de places de stationnement privatives selon son règlement de copropriété.

Il est établi et tenu à jour la liste des membres de l'Union avec le nombre de voix dont ils disposent.

Article 11 – Majorités requises

11.1 En dehors des exceptions mentionnées aux 11.2 et 11.3 ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés de l'Union, les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

11.2 Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service d'intérêt collectif, sur un projet de suppression de l'un d'eux, ou sur un transfert de propriété au profit de l'Union, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres de l'Union.

11.3 Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont prises par la moitié des membres de l'Union détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

Article 12 – Application des décisions prises

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les membres de l'Union y compris ceux qui ont voté contre ou qui n'ont été ni présents ni représentés à la réunion.

Article 13 – Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale a compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Union. Elle détient donc les pouvoirs suivants, la liste n'étant pas limitative :

- admission de nouveaux membres ;
- désignation du président et du vice-président de l'Union ;
- nomination des agents de l'Union ;
- adoption du budget annuel ;
- vote des emprunts et acceptation des subventions ;
- approbation du programme des travaux à entreprendre et de leur financement ;
- approbation des contrats et marchés dont le montant excède la somme de TROIS MILLE EURO (3 000 EUR), hors taxes, révisable par l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 11 (11.1) ;
- recours aux appels de fonds auxquels les membres de l'Union devront répondre pour le financement des opérations ci-dessus ;
- approbation des comptes annuels du Président de l'Union ;
- décision concernant les actions en justice et les suites à y donner, sous réserve de celles pour lesquelles le Président est habilité à agir de sa propre initiative en vertu de l'article 15 ci-après.

2.2 Président de l'Union

Article 14 – Désignation du Président de l'Union

Le Président de l'Union et éventuellement le Vice-président sont élus par l'assemblée générale pour une durée de deux ans.

Le Président et le Vice-président peuvent être choisis en dehors des membres de l'Union.

Ils sont rééligibles.

Le Vice-président remplace le Président de l'Union dans ses fonctions en cas d'empêchement ; il en est de même en cas de démission ou de décès, jusqu'à la désignation d'un nouveau président par l'assemblée générale.

Article 15 – Attributions du Président

Le Président est chargé :

- d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale ;

- de préparer le budget de l'Union, le programme des travaux et les projets d'acquisitions à soumettre à l'assemblée ;
- de passer en conséquence les contrats et marchés au nom de l'Union, réserve faite de ses pouvoirs propres pour la passation des contrats et marchés dont le montant n'excède pas la somme fixée en vertu de l'article 13 ci-dessus ;
- de poursuivre le recouvrement des avances, appels de fonds, et toutes autres sommes dues par les membres de l'Union ou des tiers ;
- de représenter l'Union en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'Union ;
- de prendre seul toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine assemblée générale pour les questions relevant de la compétence de cette dernière.

Et, d'une manière générale, de toutes les autres attributions qui lui sont conférées par l'assemblée.

Le Président peut déléguer ses pouvoirs au Vice-président pour la réalisation d'une affaire déterminée.

2.3 Conseil de l'Union

Article 16 – Conseil de l'Union

Composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'Union, pour une durée ne pouvant excéder trois ans renouvelables, le Conseil de l'Union est chargé de donner son avis au Président ou à l'Assemblée générale de l'Union sur toutes les questions le concernant, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il prend connaissance et copie de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du Président et à l'administration de l'Union, au bureau du Président ou au lieu arrêté en accord avec lui.

Le représentant d'un syndicat membre de l'Union est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 parmi les copropriétaires ou associés d'une société d'attribution, leurs conjoints ou représentants légaux.

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions.

Le Conseil de l'Union rend compte chaque année, lors de l'assemblée générale, de l'exécution de sa mission.

Article 17 – Devoir d'information du syndic

La loi du 10 juillet 1965 précitée reconnaît à chaque syndicat de copropriétaires la possibilité de décider à la majorité de l'article 26, le retrait de l'Union.

Cette faculté ne devra toutefois être exercée qu'à la condition de justifier d'un motif sérieux et légitime notifié par écrit au président de l'Union et moyennant un préavis de six mois à compter de la notification du retrait.

3. VOIES ET MOYENS

Article 18 – Ressources de l'Union

Il sera pourvu aux dépenses de l'Union au moyen :

- des avances et appels de fonds qui seront demandés aux membres de l'Union sur décision de l'assemblée générale, ainsi que des libéralités de tous ordres ;
- des subventions et prêts de personnes privées ou collectivités publiques ;
- et de toutes autres ressources compatibles avec l'objet de la présente Union.

Article 19 – Répartition des dépenses

L'ensemble des dépenses engagées par l'Union dans le cadre de son objet défini à l'article 2 ci-dessus seront réparties entre chacun de ses membres selon les mêmes règles que celles ci-dessus déterminées pour les voix des membres en assemblée, article 10.

Pour simplifier le travail de répartition, il est indiqué ici cette répartition résultant des permis de construire accordés :

Lots	Nombre de m ² de SHON	Quote-part en 10 000e
		10 000

Et celle applicable aux parties, installations et équipements d'accès au sous-sol : ...

Article 20 – Recouvrement des dépenses

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration, l'Union vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de quatre mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les syndicats membres versent à l'Union des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Le Président, à défaut le Vice-président, effectue les appels de fonds auxquels il doit être satisfait dans le délai d'un mois de leur envoi aux syndicats membres et autres membres. En cas de retard, les sommes dues produisent intérêt au profit de l'Union, au taux légal, majoré de trois points et ce sans préjudice de l'exigibilité.

Article 21 – Dispositions diverses

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités relatives à la constitution définitive de l'Union et pour la porter à la connaissance des tiers.

Il sera également procédé à la formalité de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de ..., après dépôt des présents statuts au rang des minutes d'un notaire.

Article 22 – Élection de domicile

Les membres de l'Union font élection de domicile en leurs 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 ...

Article 23 – Frais

Les frais de constitution de l'Union, ainsi que ceux éventuels de cession des éléments collectifs à cette Union, seront supportés par chaque membre, au prorata des surfaces construites ou à construire, déterminées plus haut.

L'AN DEUX MILLE SEPT,
LE ...,
En cinq exemplaires, sur neuf pages.