



RÉFÉRENCES COMPLÈTES
À RAPPELER IMPÉRATIVEMENT

PV de constat du 29 04 2008

**Syndicat des Copropriétaires
LE HANOI,**

De l'immeuble sis 6-8-10 avenue du
Général-de-Gaulle

67000 Strasbourg, représenté par son Syndic **L'Immobilière Elsaesser S.A.S.** sis
68 avenue des Vosges à 67000 Strasbourg.

Objet du constat:

Assemblée général extraordinaire de l'ASERE

P R O C E S - V E R B A L

D E C O N S T A T

S U R

O R D O N N A N C E

D U

V I N G T - N E U F A V R I L 2 0 0 8 .

COPIE

(Copie conforme à l'original.)



TÉLÉPHONE : 0 388 36 9000 (LIGNES GROUPEES)
TÉLÉFAX : 0 388 36 9001 (TÉLÉCOPIÉ)
wagnerg@noos.fr
C.C.P. 2901 29 T-STRASBOURG

VILLA WALLARAM
10
AVENUE D'ALSACE
■ F-67000 STRASBOURG ■

Gérard Wagner,

Diplômé de l'Institut d'Etudes Judiciaires
D.E.A. de Sc. Politiques
D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas)

Huissier de Justice

Villa Wallaram
10 avenue d'Alsace
67000 Strasbourg

Téléphone : 0. 892.700.795 (0,34€/MIN)

Télécopie : 0. 388. 36. 9001.

e-mail : gerard.wagner@w-justice.com

w-justice.com



I/II

Procès-Verbal de Constat sur Ordonnance du 29 04 2008

(Syndicat des Copropriétaires Le Hanoi.)

Sommaire.

Le partie demanderesse	1.
Le titre	2.
La partie requise	2.
Preliminaires	3.
1. Information du Titre	4.
1.1. Signification à l'ASERE	4.
1.2. Information des tiers	5.
2. Déroulement de l'Assemblée Générale Extraordinaire	5.
2.1. L'Ordre du jour	5.
2.2. La validité de l'Assemblée Générale	6.
2.2.1. Les feuilles de présence	6.
2.2.2. Comptage	7.
2.3. Le point 1 de l'Ordre du jour : Constitution du bureau de l'assemblée	7.
2.4. Le point 2 de l'Ordre du jour : Analyse et approbation de la mise en conformité des statuts avec les dispositions de l'Ordonnance 2004-632 du 1 ^{er} juillet 2004 et des textes subséquents	8.
2.4.1. La partie « débats »	8.
2.4.2. La partie « vote »	9.
2.4.2.1. La procédure de vote	9.
2.4.2.2. Protestations	11.





2.5. Le point 3 de l'Ordre du jour : Intervention de Madame Michèle Seiler, adjointe au Maire, adjointe des quartiers de la Krutenau, de l'Esplanade et de la Bourse, et, débat sur toutes les questions relatives au quartier Esplanade	12.
2.5.1. Incident	12.
2.5.1.1. Intervention de Monsieur Dreyfus	12.
2.5.1.2. Intervention de Madame Seiler	13.
2.5.1.3. Refus de s'exprimer	13.
2.6. Fin de l'Assemblée générale extraordinaire	14.
2.6.1. Tentative de détournement de la procédure	14.
2.6.2. Levée de l'Assemblée générale extraordinaire	14.
3. Conclusion des feuilles de présence et annexes	15.
3.1. Les pièces réclamées	15.
3.2. Reproduction des pièces	16.
3.2.1. Remise des pièces	16.
3.2.2. Observations à la lecture des pièces	17.
3.2.3. Photocopies des pièces	18.
3.3. Photocopies	19.
3.4. Restitution des pièces	19.
4. Clôture du procès-verbal	20.
5. Les pièces jointes en annexe	20.
5.1. Le Titre	20.
5.2. Les pièces déposées au tribunal en même temps que la requête	20.
5.3. Les pièces de l'A.G.E.	21.
5.4. La pièce remise par Monsieur Glad	21.
5.5. La transcription des débats de l'Assemblée	22.
Sceau et signature	23.

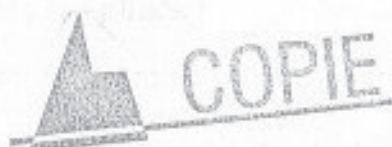




Procès-Verbal de Constat sur Ordonnance.

Dressé à Strasbourg,
Département du Bas – Rhin, Région Alsace,

L'An Deux Mil Huit (2008),
Et le Vingt-Neuf Avril,



Par **Maître Gérard Wagner**,
Huissier de Justice près le Tribunal de
Grande Instance de Strasbourg,

* A la demande de :

- Syndicat des Copropriétaires LE HANOÏ de
l'Immeuble sis 6-8-10 avenue du Général-
de-Gaulle à Strasbourg,

représenté par son Syndic,
l'Immobilière Elsaesser S.A.S.
ayant son siège social 68 Avenue des Vosges
à 67000 Strasbourg,

ayant pour avocat :

Maître François Ruhlmann,
Avocat au Barreau de Strasbourg
Cabinet A & C.Lex
11 rue du Fossé-des-Treize
67000 Strasbourg
aclex @ aclex-avocats.com





*** agissant en vertu de :**

- d'une Ordonnance n° RG 05.06622 rendue par Monsieur le Président de la 1^{ère} Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 28 04 2008,
- rendue sur Requête présentée en date du 28 04 2008.

*** rendue à l'encontre de la partie requise :**

- **l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade, dite ASERE,**

ayant son siège social sis 11 rue de Boston à
67000 Strasbourg,

association syndicale libre régie par la loi du 21 06 1965
modifiée, et par ses statuts,

prise en la personne de son Président, Monsieur Jean-
Jacques Blech, demeurant en cette qualité audit siège,

*** Déférant à cette réquisition,**

Je soussigné, **Maître Gérard Wagner**, Huissier de Justice à
la résidence de Strasbourg, y demeurant 10 avenue
d'Alsace, dresse procès-verbal comme suit :



Préliminaires :

a)

La mission impartie par le Tribunal est essentiellement la suivante :

- *autoriser la présence et l'assistance d'un Huissier de Justice aux côtés de la Copropriété Le Hanoï et son Syndic, Madame Brigitte Elsaesser es-qualités, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'ASERE le 29 04 2008 dans la Salle Leicester au 8 rue de Londres à Strasbourg ;*
- *autorise l'Huissier de Justice à dresser procès-verbal de constat et rapport des faits et débats de l'AGE, notamment en procédant à l'enregistrement des débats et à leur retranscription suivante.*

b)

Le mot « faits » tel qu'il est utilisé par l'Ordonnance doit s'entendre sous ses deux acceptions :

L'acception commune :

- « *action de faire, évènement, acte* ».

L'acception spécifique au regard des présentes circonstances :

- « *Tout évènement susceptible de produire un effet de droit* ».

(Source : Dictionnaire Larousse).

c)

J'utilise pour cette mission deux appareils enregistreurs, l'un en soutien de l'autre pour anticiper toute défaillance.

Ces appareils sont utilisés au vu et au su des participants de l'assemblée.

Lors de brouhahas dans la salle ou de forts bruits de fond, les phrases sont parfois inaudibles totalement ou partiellement, auquel cas elles ne sont pas reproduites.



Je conserve les enregistrements sonores en mon Etude, les laissant à disposition de toute autorité légale.

Au 8 rue de Londres à Strasbourg :

L'Ordonnance vise l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade (ASERE) qui se tient ce jour dans la Salle Leicester de l'immeuble sis 8 Rue de Londres à Strasbourg.

1. Information du Titre :

1.1. Signification à l'ASERE :

Je signifie l'Ordonnance avec sa requête à Monsieur Jean-Jacques Blech, ainsi déclaré, ainsi reconnu par les autres personnes présentes, en sa qualité de Président de l'ASERE.

Je signifie le Titre préalablement à la tenue de l'assemblée.

J'informe également le Président Blech que mon procès-verbal ne se substitue pas au procès-verbal statutaire de l'assemblée qui reste de la responsabilité pleine et entière de ses membres dirigeants.

Je dispose, dans mon dossier, de l'ensemble des pièces figurant au « bordereau de communication de pièces » en dernière page de la requête présentée par la Copropriété Le Hanoi. Personne, ni l'ASERE ni aucun des participants à l'assemblée ne demande à voir lesdites pièces.



1.2. Information des tiers :

Lorsque l'assemblée est déclarée ouverte par Monsieur Blech, je me présente à l'ensemble des participants de l'assemblée en indiquant mes nom, qualité et but de ma mission, précisant que le Tribunal m'autorise à procéder par enregistrement des débats pour leur retranscription dans le cadre du présent procès-verbal.

Madame Brigitte Elsaesser (Immobilière Elsaesser) prend l'initiative de distribuer à tous les participants qui en font la demande une copie de l'Ordonnance et de sa requête.

Pour ma part, je remets personnellement, dès leur arrivée dans la salle avant le commencement de la réunion, une copie de l'Ordonnance avec sa Requête à :

- Madame Michèle Seiler, es-qualités d'adjointe au Maire de Strasbourg ;
- Monsieur Henri Dreyfus, es-qualités de Conseiller Général du Bas – Rhin et Conseiller Municipal de Strasbourg, Vice-Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Monsieur le Président Blech, préalablement à l'Ordre du Jour, décide de lire in extenso, publiquement, l'Ordonnance et sa requête.

2. Déroulement de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

2.1. L'Ordre du jour :

La convocation en date du 28 03 2008 émanant de l'ASERE mentionne l'Ordre du jour comme suit :



- 1) Constitution du bureau de l'assemblée générale ;
- 2) Analyse et approbation de la mise en conformité des statuts avec les dispositions de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et des textes subséquents ;
- 3) Intervention de Madame Michèle Seiler, adjointe au Maire, adjointe des quartiers de la Krutenau, de l'Esplanade et de la Bourse, et, débat sur toutes les questions relatives à notre quartier ;
- 4) Divers.

2.2. La validité de l'Assemblée Générale :

2.2.1. Les feuilles de présence :

A l'entrée de la salle de réunion, Monsieur Patrick Gabaglio, Chef d'équipe préposé de l'ASERE (ainsi déclaré), tient les feuilles de présence.

Chaque participant pénétrant dans la salle de réunion signe la feuille de présence concernant son statut :

- soit la feuille de présence concernant les « syndicaux » ;
- soit la feuille de présence concernant les « Représentants Syndicaux ».

Lesdits signataires ne justifient pas de leur identité, notamment pas par la production d'une pièce officielle d'identité.

Néanmoins, Monsieur Blech (ASERE), présent à l'entrée de la salle, semble connaître tous les participants, et les participants semblent se connaître entre eux.

Aucun incident n'est à noter de ce chef.

Les pouvoirs éventuels sont remis à ce moment - là à Monsieur Gabaglio et ce avant signature.



2.2.2. Comptage :

Préalablement à l'ouverture de l'assemblée, Monsieur Blech procède au comptage des parties convoquées.

Au terme de ce comptage, Monsieur Blech annonce que 50 sur 54 « Syndicataires » sont présents ou représentés, totalisant ensemble 93 940 tantièmes, auquel cas il annonce que l'assemblée générale extraordinaire peut valablement se tenir.

2.3. Le point 1 de l'Ordre du jour : Constitution du bureau de l'assemblée :

Monsieur Jean-Jacques Blech, Président de l'ASERE, procède à la constitution du bureau de l'assemblée.

Il propose :

- pour le poste de président de l'assemblée :
d'occuper lui - même ce poste.

Cette proposition est soumise à l'approbation des participants dont l'avis est sollicité en demandant que les votes « contre » d'abord, puis les votes « abstentions » ensuite, se manifestent à main-levée.
Les votes « pour » ne sont pas demandés expressis verbis.

- pour le poste de secrétaire de l'assemblée :
Monsieur Frédéric Michaud, Directeur de la Société Lamy-Gestrim, sise avenue de Colmar à Strasbourg ;

Cette proposition est soumise à l'approbation des participants dont l'avis est sollicité en demandant que les votes « contre » d'abord, puis les votes « abstentions » ensuite, se manifestent à main-levée.
Les votes « pour » ne sont pas demandés expressis verbis.

- pour le poste de secrétaire-adjoint de l'assemblée :
Monsieur André Malan, Représentant des Copropriétaires.



Cette proposition est soumise à l'approbation des participants dont l'avis est sollicité en demandant que les votes « contre » d'abord, puis les votes « abstentions » ensuite, se manifestent à main-levée.
Les votes « pour » ne sont pas demandés expressis verbis.

- pour le poste de scrutateur :
Monsieur Christian Sitz, représentant le cabinet Laemmel. *

Cette proposition est soumise à l'approbation des participants dont l'avis est sollicité en demandant que les votes « contre » d'abord, puis les votes « abstentions » ensuite, se manifestent à main-levée.
Les votes « pour » ne sont pas demandés expressis verbis.

Tous les postes ci-dessus sont déclarés attribués aux personnes proposées à l'unanimité.

Au terme de cette procédure, à 10 h 15 min, Monsieur Blech déclare le bureau constitué.

2.4. Le point 2 de l'Ordre du Jour : Analyse et approbation de la mise en conformité des statuts avec les dispositions de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et des textes subséquents :

2.4.1. La partie « débats » :

Le débat s'engage entre la salle et le Président Blech.

Les débats sont parfois houleux.

Néanmoins, toutes les personnes souhaitant parler sont en mesure de prendre la parole.

Cf la transcription des débats en pièce jointe en annexe.



2.4.2. La partie « vote » :

Au terme des débats, le Président Blech propose la mise aux voix de ce point.

2.4.2.1. La procédure de vote :

a)

Les voix des participants sont sollicités comme suit par le Président Blech :

- « qui est contre ? »

Les participants qui décident de voter contre lève la main et les noms de leurs copropriétés sont notées.

Je relève les noms suivants tels qu'ils sont publiquement annoncés par le Président Blech :

- CROUS
- Médecine préventive universitaire
- Hanoi
- Haiphong
- Périscope 2
- Ilots A, B, C,
- Général-de-Gaulle
- Mantoue
- L'Avantin
- Le Colisée
- Les box Colisée
- Horizon
- Rond Point Esplanade.

- « qui s'abstient ? ».

Les participants qui décident de s'abstenir lève la main et les noms de leurs copropriétés sont notées.



Je relève les noms suivants tels qu'ils sont publiquement annoncés par le Président Blech :

- Citadelle
- CUS – Habitat
- Perspective 4 6
- Les Gémeaux
- Perspective Parking.

Le Président Blech donne acte de ses votes « Contre » et « abstentions » puis déclare que le reliquat des votes présents ou représentés sont, de facto, considéré comme approuvant le point 2 de l'Ordre du Jour.

Devant les protestations naissantes de plusieurs participants à l'assemblée (cf infra point 2.3.2.2.), le Président Blech accepte également de prendre en compte les voix des entités refusant de participer aux présents votes.

b)

Le Président Blech, avec son bureau, procède au comptage des voix selon le mode opératoire ci-dessus décrit.

Le Président Blech annonce publiquement à l'assemblée les résultats suivants (en tantièmes) :

(Je reprends l'enregistrement audio dont je retranscris les propos suivants).

" Voilà, on a contrôlé tout, alors les abstentions comme on l'a dit n'est-ce-pas ne sont pas comptées parce qu'on considère que c'est pas en voix exprimées, donc c'est pas en voix exprimées :

Ont voté "contre" : 30 319 / 100 000ème
Ont voté donc "pour" : 41 096 / 100 000ème
Etaient absents : 6 060 / 100 000ème
Et en abstentions : 22 525 / 100 000ème.



Ca fait un total de 100 000.

Donc les statuts sont adoptés".

c)

Au regard de ces résultats, le Président Blech déclare que les statuts sont adoptés dans les conditions du point 2 de l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

2.4.2.2. Protestations :

Plusieurs participants, dont Madame Brigitte Elsaesser (Immobilière Elsaesser en sa qualité de Syndic), protestent de cette façon de faire qu'ils estiment non-conformes aux statuts.

Lesdits participants réclament un vote « Pour » d'approbation a priori, et non a contrario tel que cela est présenté à l'assemblée.

La tension monte sensiblement entre :

- le Président Blech et certains participants dans la salle,
- certains participants entre eux.

Le Président Blech met fin aux protestations et confirme les résultats tels que déclarés ci-avant.



2.5. Le point 3 de l'Ordre du Jour : Intervention de Madame Michèle Seiler, adjointe au Maire, adjointe des quartiers de la Krutenau, de l'Esplanade et de la Bourse, et, débat sur toutes les questions relatives au quartier Esplanade :

Madame Michèle Seiler est présente es-qualités dans la salle depuis le début de l'assemblée générale.

Madame Michèle Seiler est accompagnée de Monsieur Henri Dreyfus, es-qualités de Conseiller Général et Conseiller Municipal vice-président de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

La présence de Monsieur Dreyfus à l'assemblée est acceptée par Monsieur le Président Blech.

Madame Michèle Seiler est invitée par le Président Blech à rejoindre la table présidentielle pour faire face au public pendant son intervention.

Madame Michèle Seiler s'exécute et s'installe à la table présidentielle, immédiatement à côté du Président Blech.

2.5.1. Incident :

2.5.1.1. Intervention de Monsieur Dreyfus :

A ce moment-là, Monsieur Dreyfus prend publiquement la parole et conditionne la prise de parole des décideurs publics (Madame Seiler et lui-même) à l'extinction de l'appareil enregistreur des débats, considérant que la personne publique ne doit pas être mêlée à une procédure judiciaire dont elle n'est pas partie.

Je rétorque publiquement à Monsieur Dreyfus es-qualités que la décision judiciaire dont je suis porteur est indivisible et qu'elle s'applique « aux faits et débats de l'A.G.E. » dans leur intégralité.



J'oppose une fin de non-recevoir à la demande de Monsieur Dreyfus.

Sur ce, Monsieur Dreyfus croit pouvoir interroger Madame Brigitte Elsaesser (Immobilière Elsaesser SAS, Syndic de Copropriété) en sa qualité de mandante à mon action, pour lui réclamer de suspendre ma mission, le temps pour lui-même et Madame Seiler de parler comme il a été prévu par le point 3 de l'assemblée générale extraordinaire.

Madame Brigitte Elsaesser es-qualités s'en remet à « prudence de justice » et me laisse à ma mission dans les termes prévus par l'Ordonnance rendue sur Requête.

2.5.1.2. Intervention de Madame Seiler :

Madame Michèle Seiler reste taisante lors de l'intervention de Monsieur Dreyfus.

Pour la bonne forme, j'interpelle Madame Seiler à l'effet de savoir si elle partage la position de Monsieur Dreyfus.

Après un atermolement, Madame Seiler me répond qu'elle partage la position de Monsieur Dreyfus, puis elle quitte le bureau présidentiel pour retourner à sa place dans la salle à coté de Monsieur Dreyfus.

2.5.1.3. Refus de s'exprimer :

En conclusion de cet incident, Monsieur Dreyfus et Madame Seiler refusent de parler sous le présent contrôle de justice.



2.6. Fin de l'Assemblée générale extraordinaire :

2.6.1. Tentative de détournement de procédure :

Face à la situation créée par Monsieur Dreyfus et Madame Seiler, Monsieur le Président Blech propose aux participants de mettre immédiatement fin à l'assemblée générale, puis de permettre ensuite à Madame Seiler et à Monsieur Dreyfus de s'exprimer dans les conditions prévues à l'article 3 de l'Ordre du Jour.

Joignant à la proposition à la décision, Monsieur le Président Blech prend les décisions suivantes, dans le but évident de m'exclure de la réunion :

- l'assemblée est close ;
- l'Huissier de Justice est invité à quitter la salle de réunion ;
- Madame Seiler et Monsieur Dreyfus sont invités ensuite à s'exprimer.

Devant une telle attitude, la tension s'accroît dans la salle entre le Président et certains participants, ainsi qu'entre certains participants.

Eu égard à cette tension in crescendo de nature à rompre le bon ordre de la réunion, et la courtoisie que chacun doit à autrui, Monsieur Dreyfus et Madame Seiler annoncent qu'ils ne prendront plus la parole dans le cadre de cette réunion, avec ou sans levée de l'assemblée générale statutaire.

2.6.2 Levée de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

Compte tenu de la situation, Monsieur le Président Blech lève purement et simplement l'Assemblée Générale Extraordinaire peu après midi, sans condition ni réserve.



Je note que le point 4 de l'Ordre du Jour « Divers » n'est pas ouvert en tant que tel.

Je n'entends pas de critiques dans la salle sur ce point, mais le brouhaha est intense de nature à couvrir certaines voix. Personne cependant n'est venu m'en faire la remarque.

3. Consultation des feuilles de présence et annexes :

3.1. Les pièces réclamées :

Au terme du protocole des signatures (cf supra point 2.2.1.), Monsieur Gabaglio (Préposé ARESE) pose sur le bureau présidentiel, l'ensemble des pièces relevant de sa mission.

Avant de ce faire, je demande expressément à Monsieur Gabaglio de me réaliser des photocopies de l'intégralité des pièces alors en sa possession : Monsieur Gabaglio me fait savoir qu'il ne dispose pas de photocopieuse hic et nunc, ne pouvant de fait me donner satisfaction.

Au terme de l'Assemblée Générale Extraordinaire, je demande à Monsieur le Président Blech de prendre connaissance des pièces suivantes, expressément énoncées, telle que posées sur son bureau :

- La feuille de présence des « Syndicataires » ;
avec les pouvoirs afférents,
- La feuille de présence des « Représentants Syndicaux » ;
avec les pouvoirs afférents.



Monsieur le Président Blech porte sur ces pièces un dernier contrôle de qualité et de quantité, puis avisant quelques omissions, demande aux personnes intéressées de compléter les points les concernant, notamment Monsieur Six, scrutateur, visiblement peu au fait de sa mission, et dont le Président Blech guide la main.

Du bureau de Monsieur Gabaglio (à l'entrée de la salle) jusqu'à la table présidentielle face à la salle, lesdites pièces sont sous mon regard constant. Elles le resteront jusqu'à leur restitution (cf infra point 3.4.).

3.2. Reproduction des pièces :

3.2.1. Remise des pièces :

Ensuite, Monsieur le Président Blech me remet les pièces suivantes ainsi inventoriées, me déclarant qu'il s'agit de la totalité des pièces relevant de ma demande :

- La feuille de présence concernant les « Syndicataires »,
- avec les pouvoirs suivants :
 - . du Cabinet Immium Immobilière Gestion Alsace, en date du 03 04 2008 ;
 - . de la Société Segesca, pour le compte de la copropriété 2 – 4 rue Tarade, en date du 02 04 2008 ;
 - . de la Société Saint-Clair-Immobilier, pour le compte de la copropriété Horizon, en date du 29 04 2008 .
 - . de la Société Foncia-Bintz, pour le compte de la SCI Rond-Point-Etoile, en date du 04 04 2008, avec lettre d'accompagnement afférente à même date.
- La feuille de présence « Représentants Syndicaux »,
- avec les pouvoirs suivants :
 - . de Monsieur Jean Neimark, Président du Conseil Syndical Le Hanoï, pour Monsieur Albert Hernandez, en date du 27 04 2008 ;



. de Monsieur Francis Bloch, Président du Conseil Syndical Le Haiphong, pour Monsieur Jean Perrin, en date du 26 04 2008.

3.2.2. Observations à la lecture des pièces :

J'observe les points suivants :

- Le pouvoir donné par la Société Immjum Immobilière Gestion Alsace :
 - . absence de la mention de la qualité ;
 - . absence de la mention « Bon pour pouvoir » ;
 - . signature illisible.

- Les pouvoirs émanant de :
 - . La Société Immjum Immobilière Gestion Alsace,
 - . La Société Segesca,
 - . La Société Foncia-Bintz,donnent « tous pouvoirs » à « Monsieur Blech Jean-Jacques ».
La mention « Jean-Jacques Blech » est à chaque fois manuscrite et rédigée de la même main : je les reproduis ci-après :

M...BLECH... Jean-Jacques

Je ne suis pas en mesure de savoir par qui et à quel moment la mention manuscrite a été apposée.



3.2.3. Photocopie des pièces :

Après avoir pris connaissance des pièces, je déclare au Président Blech que j'entends les reproduire pour les joindre en annexe du présent procès-verbal.

J'explique au Président Blech que l'importance de ces pièces constitue un fait tel que prévu par l'Ordonnance constituant ma mission, et lequel fait doit pouvoir être apprécié in concreto par le Tribunal.

Je dis au Président Blech que j'emporte lesdits documents pour les reproduire en tel endroit où cela est possible, ou à défaut à mon Etude.

Je précise au Président Blech que je n'ai pas vocation à conserver ces documents originaux qui lui seront rendus après les photocopies faites.

Le Président Blech me fait part de son mécontentement quant à ma décision de reproduire lesdites pièces.

Monsieur le Président Blech rajoute que la feuille de présence intitulée « Présence des Représentants Syndicaux » ne constitue ni une obligation légale, ni une obligation statutaire et qu'elle est réputée ne pas exister s'agissant d'un simple document de travail.



.Au Centre Commercial Esplanade, à
Strasbourg.

.Au 10 avenue d'Alsace à Strasbourg.

3.3. Photocopies :

Je ne trouve pas de photocopieuse en libre - service à l'intérieur du Centre Commercial Esplanade :

- le bureau de tabac ne possède pas d'appareil ;
- un local du type « café internet » est fermé à l'heure du repas de midi.

Dans ce cas, je procède à la photocopie des pièces sur le photocopieur de mon Etude, 10 avenue d'Alsace à Strasbourg.

J'appose sur ces pièces mon tampon « Copie conforme à l'original - Gérard Wagner - Huissier de Justice » avec ma signature.

Au 11 Rue de Boston à Strasbourg :

3.4. Restitution des pièces :

Les pièces sont restituées à l'Association ASERE en son siège administratif sis 11 Rue de Boston à Strasbourg, rendez-vous préalablement pris téléphoniquement avec Monsieur Blech qui les reçoit.



4. Clôture du procès-verbal :

J'arrive sur site, 8 Rue de Londres, à 9 h 40 min.
(cf supra point 1.).

Je clos le présent procès-verbal au 11 Rue de Boston,
à 15 h.
(cf supra point 3.4.).

5. Les pièces jointes en annexe :

Les pièces jointes font partie intégrante et indissociable du
présent procès-verbal.

J'appose mon sceau « Gérard Wagner – Huissier de
Justice » sur chacune des pages jointes.

5.1. Le Titre :

- L'Ordonnance,
- avec sa Requête.

5.2. Les pièces déposées au Tribunal en même temps que la Requête :

- Convocation à l'AGE du 29 04 2008 ;
- Statuts initiaux de l'ASERE, avec statuts plus récents et
projet de modification ;
- Annexes portant sur les évolutions débattues
actuellement avec la CUS préconisant plus de
transparence et de démocratie dans le cadre de
l'ASERE ;



- Courrier de Madame Elsaesser (Immobilière Elsaesser SAS, Syndic de copropriété) à Monsieur Blech (ASERE) comportant contre-proposition, en date du 15 avril 2008, sur deux pages ;
- Conclusions au Juge de la Mise en Etat dans le dossier HANOI Copro./ASERE Association, datées du 15 avril 2008, procédure n° RG 05/ 06622 TGI de Strasbourg, sur cinq pages.

5.3. Les pièces de l'A.G.E. :

(Il s'agit des pièces du point supra 3.2.1.).

- La feuille de présence concernant les « Syndicataires »,
- avec les pouvoirs suivants :
 - . du Cabinet Immium Immobilière Gestion Alsace, en date du 03 04 2008 ;
 - . de la Société Segesca, pour le compte de la copropriété 2 – 4 rue Tarade, en date du 02 04 2008 ;
 - . de la Société Saint-Clair-Immobilier, pour le compte de la copropriété Horizon, en date du 29 04 2008 .
 - . de la Société Foncia-Bintz, pour le compte de la SCI Rond-Point-Etoile, en date du 04 04 2008, avec lettre d'accompagnement afférente à même date.
- La feuille de présence « Représentants Syndicaux »,
- avec les pouvoirs suivants :
 - . de Monsieur Jean Neimark, Président du Conseil Syndical Le Hanoï, pour Monsieur Albert Hernandez, en date du 27 04 2008 ;
 - . de Monsieur Francis Bloch, Président du Conseil Syndical Le Haiphong, pour Monsieur Jean Perrin, en date du 26 04 2008.

5.4. La pièce remise par Monsieur Glad :

(remise pendant les débats).

- Texte dactylographié suivi de plusieurs signatures représentant "le collectif des soussignés", le tout sur trois pages.



5.5. La transcription des débats de l'assemblée :

Transcription dactylographique.

- sur 40 pages.

Rappel :

La bande sonore est conservée au rang des minutes de l'Etude.

Cet acte est soumis à a formalité de la taxe fiscale
forfaitaire et pour ce déposé au Bureau de Strasbourg.

En foi de quoi, je dresse le présent procès-verbal pour
servir et valoir ce que de droit.



*Gérard Wagner,
Huissier de Justice.*

POUR COPIE CONFORME :



Maître GÉRARD WAGNER
HUISSIER DE JUSTICE
10 AVENUE D'ALSACE
67000 STRASBOURG

Coût :

Emoluments	80.30
SC Transport	6.22
TVA 19.6%	16.96
Taxe fiscale	9.15
<hr/>	
Total TTC EUR	112.63
Honoraires article 16/1 : P.M.	

Maître Gérard Wagner

Diplômé de l'I.E.J.
D.E.A. de Sc. Politiques
D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas).

Huissier de Justice

Villa Wallaram
10 avenue d'Alsace
67000 Strasbourg.
Téléphone : 0. 388. 36. 9000
Télécopie : 0. 388. 36. 9001.
W-justice.com

Les pièces jointes annexes du Procès-Verbal (Syndicat des Copropriétaires Le Hanoi)

5.1. Le titre:

- L'Ordonnance.
- La requête.



1ère Chambre Civile
RG 05/06622

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE STRASBOURG

ORDONNANCE

Nous E. NAZARIN, Vice-Président du

Président du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG

Président de la 1ère chambre civile

Vu la Requête déposée à la date du 28 avril 2008 par la Copropriété HANOI et sa motivation ;

Et la considérant fondée, sous réserve de tous droits et moyens des parties.

PAR CES MOTIFS



AUTORISONS aux côtés de la Copropriété LE HANOI et son Syndic - Madame Brigitte ELSAESSER - la présence et l'assistance d'un Huissier de Justice lors de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade (ASERE) le 29 avril 2008 au 1^{er} étage de la Salle LEICESTER, 8 rue de Londres à STRASBOURG.

DISONS que Maître SCHAEFFER - Huissier de Justice à la Résidence de STRASBOURG - ou tout autre - au cas de son indisponibilité - sera autorisé à dresser constat et rapport des faits et débats de l'AGE, notamment en procédant à l'enregistrement des débats et à leur retranscription suivante.

DISONS qu'il en fera Rapport au Tribunal.

DISONS que les frais seront laissés à charge de la Copropriété.

de la 1ère chambre civile de
Le Président du Tribunal de Grande Instance de
STRASBOURG

Fait à STRASBOURG, le 28/04/08

1ère original à la date
le 28/04/08



[Signature]

A & C . L e x
Avocats et Conseils
Association d'Avocats
au Barreau de Strasbourg

11, rue du Fossé-des-Treize
6710013-F67003 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 23 93 39
Fax 03 88 23 93 40
Case Palais 231
aclex@aclex-avocats.com
www.aclex-avocats.com

**Monsieur le Président du
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE**

20 Place d'Islande
67000 STRASBOURG

Strasbourg, le 28 avril 2008

François Ruhlmann 

Patrick Péguet

Didier Clamer

Florence Lorentz

Patrick Trunzer

Sylvie Gabry

Marianne Brignatz

Antoine Marcantoni

Camille Laffite

Nicolas Kihn

**REQUETE A FIN D'AUTORISATION D'UN HUISSIER
A ASSISTER A UNE AG D'ASSOCIATION SYNDICALE
AUX COTES D'UN SYNDIC ET DE COLOTIS
COPROPRIETAIRES POUR ETABLISSEMENT D'UN
CONSTAT ET ENREGISTREMENT
DES DEBATS POUR RETRANSCRIPTION SUIVANTE**

AVOCATS AU BARREAU
DE STRASBOURG

POUR



Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE HANOI, 6-8-10 Avenue du
Général de Gaulle   67000 STRASBOURG, représenté par son Syndic la SAS
Immobilière ELSAESSER, représentée son Président, Madame Brigitte
ELSAESSER, ayant siège social 65 Avenue des Vosges   67000 STRASBOURG,
d mument habilitée à cette fin.

DEMANDEUR

représenté par Maître François RUHLMANN, Avocat au Barreau de Strasbourg -
Cabinet A & C.Lex ayant établissement 11, rue Fossé-des-Treize 67000
STRASBOURG (Tél 03.88.23.93.39 - F x 03.88.23.93.40.).

Comptes Bancaires

Caisse d'Epargne d'Alsace
16705 05017 08770586801 45

Caisse de Crédit Mutuel Haguenau
10278 01800 00020199001 92

Crédit Agricole Alsace Vosges
17206 00083 50089733010 43

SIRET: 451 293 765 00017

TVA: FR24451293765

**DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE de
l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade dénommée ASERE**

PLAISE A MONSIEUR LE PRESIDENT

L'ASERE est une association libre régie notamment par la Loi du 21 juin 1865 regroupant les copropriétés du quartier de l'Esplanade à Strasbourg.

Les copropriétaires de la Copropriété HANOI - dont la SAS IMMOBILIERE ELSAESSER est Syndic - comptent parmi les membres de Droit de cette association.

Les statuts produits établissent que le Syndic représente les copropriétaires aux Assemblées.

Monsieur Jean-Jacques BLECH - Président de l'ASER - a convoqué en date du 28 mars 2008 une Assemblée Générale Extraordinaire qui doit se tenir le mardi 29 avril 2008 à 10 heures en la salle LEICESTER au 1^{er} étage - 8 rue de Londres à 67000 STRASBOURG.

Au vu des points d'ordre du jour figurant à l'ordre du jour de cette Assemblée Générale Extraordinaire - et de l'existence d'un contentieux long et complexe entre la Copropriété LE HANOI et l'ASERE quant à la validité de ses statuts initiaux et de ceux modifiés en 1999, qui retirent tout droit aux colotis membres de Droit au profit de quelques Syndics - il paraît nécessaire d'autoriser la présence d'un Huissier de Justice aux débats de cette Assemblée, aux fins de dresser le constat et rapport des faits et débats, et d'enregistrer ces derniers - avec retranscription suivante qui sera produite aux débats judiciaires en cours.

Le point n° 2 de l'ordre du jour annonce la mise en conformité des statuts de l'ASERE avec l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, qui devrait aller de soi.

Mais l'ASERE se propose de faire voter de nouveaux statuts remaniés, ne tenant aucun compte des observations de bon sens des copropriétaires formulées dans le cadre d'un récent courrier de Madame ELSAESSER à Monsieur BLECH, ayant pour objectif de permettre une transparence de fonctionnement et une gestion démocratique ouverte à la délibération de tous les copropriétaires.

Les Syndics n'ont pas actuellement à tenir informés les membres de l'ASERE de leurs projets, et sont en droit de voter discrétionnairement - sans tenir aucun compte des avis éventuels des colotis, pourtant membres de Droit.

Les statuts et la pratique en découlant est illégale.





Les débats de l'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 29 avril 2008 s'annoncent d'autant plus vifs que de nombreux Copropriétaires souhaitent assister à l'Assemblée - ce que le Président de l'ASERE a indiqué vouloir refuser, alors même que la convocation invite les Présidents de Conseils syndicaux et autres Conseillers - pour s'opposer à une délibération sur de nouveaux statuts, dont le projet a été établi sans la moindre participation de leur part.

Le Président de l'ASERE soutient en effet désormais que chaque Copropriété ne pourra être représentée que par leurs Syndics d'immeubles.

La contre-proposition de la Copropriété HANOI - soutenue par d'innombrables membres d'autres Copropriétés et autres propriétaires publics et privés - n'a pas été mise à l'ordre de jour.

Il est rappelé que chacun des 6000 propriétaires ou copropriétaires du lotissement de l'ESPLANADE est membre de l'ASERE, et doit pouvoir s'y exprimer en fonction du nombre de voix dont il dispose - déterminés selon un plan-masse.

L'ASERE a admis ne pas être en possession de ce plan-masse, qui aurait disparu.

Les copropriétaires ont pour le moins le droit d'être présents à l'AGE de leur association, traitant d'un sujet déterminant pour son fonctionnement.

Il en va globalement du respect du Droit de propriété, constitutionnellement protégé et de celui de la démocratie associative.

La modification des statuts présentée entérinerait une illégale et scandaleuse confiscation des droits des copropriétaires.

Il serait insupportable de modifier les statuts d'une association syndicale, sans que tous ses membres aient pu être informés et s'exprimer, ce d'autant plus que le processus vise à confisquer leurs droits découlant du Droit de propriété.

Les copropriétaires eux-mêmes n'ont reçu aucune convocation.

Certains de la Copropriété LE HANOI et d'autres Copropriétés défendant les mêmes vues entendent bien être présents à l'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 29 avril 2008, et s'y exprimer.

La présence d'un Huissier de Justice sur place - à fin de constater la possibilité d'accès à la salle, et d'expression lors des débats constitue une impérieuse nécessité.

Les débats devront par ailleurs être enregistrés par l'Huissier mandaté, pour être ensuite retranscrits pas ses soins.

Le Président ordonnera par conséquent la présence d'un Huissier de Justice, afin qu'il puisse constater et rapporter in extenso les faits et débats.

PAR CES MOTIFS

Vu notamment les articles 145 et 812 et suivants du Code de Procédure Civile

AUTORISER la présence et l'assistance d'un Huissier de Justice aux côtés des Copropriétaires de la Copropriété LE HANOI et de leur Syndic - Madame Brigitte ELSAESSER - lors de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade (ASERE) du 29 avril 2008 à 10 heures.

ORDONNER à l'Huissier de dresser constat et rapport des faits et débats, avec enregistrement des débats pour retranscription ultérieure

Pour le Requéant

François RUHLMANN
Avocat

p.o.



**BORDEREAU DE COMMUNICATION DE
PIECES**

Nous avons l'honneur d'informer le Tribunal qu'est produite aux débats la pièce suivante :

- Pièce 1** Convocation à l'AGE du 29 avril 2008
- Pièce 2** Statuts initiaux de l'ASERE - avec statuts plus récents et projet de modification
- Pièce 3** Annexes portant sur les évolutions débattues actuellement avec la CUS, préconisant plus de transparence et de démocratie dans le cadre de l'ASERE
- Pièce 4** Courrier de Madame ELSAESSER à Monsieur BLECH comportant contre-proposition
- Pièce 5** Conclusions au Juge de la mise en état dans le dossier HANOI/.ASERE



Maître Gérard Wagner

Diplômé de l'I.E.J.
D.E.A. de Sc. Politiques
D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas).

Huissier de Justice

Villa Wallaram
10 avenue d'Alsace
67000 Strasbourg.
Téléphone : 0. 388. 36. 9000
Télécopie : 0. 388. 36. 9001.
W-justice.com

Les pièces jointes annexes du Procès-Verbal (*Syndicat des Copropriétaires Le Hanoi*)

5.2. Les pièces déposées au tribunal en même temps que la requête:

- Convocation à l'A.G.E du 29 04 2008;
- Statuts initiaux de l'ASERE, avec statuts plus récents et projet de modification;
- Annexes portant sur les évolutions débattues actuellement avec la CUS dans le cadre de l'ASERE;
- Courrier de Madame Elsaesser (Immobilière Elsaesser, Syndic de copropriété), à Monsieur Blech (ASERE), en date du 15 04 2008;
- Conclusions au juge de la Mise en Etat dans le dossier HANOI Copro./ASERE Association, datées du 15 04 2008.





ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE (A.S.E.R.E.)

Association libre régie par la Loi du 21 juin 1865

Siège Social 8, rue de Londres – Bureaux 11, rue de Boston 67000 STRASBOURG --- Immatriculation SIRET 778 846 402 000 23
Téléphone & télécopie : 03 88 61 10 51 - Portable : 06 08 997 991 – Email : Asere67@aol.com

Strasbourg, le 28 mars 2008

RECOMMANDE A.R.

Messieurs,

En accord avec les Membres de votre Conseil Syndical, nous avons l'honneur de vous inviter à assister à l'**Assemblée Générale Extraordinaire** de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade qui se tiendra le :

Mardi 29 Avril 2008 à 10 h 00
(ouverture des portes dès 9 h 45)

SALLE LEICESTER
1^{er} étage – 8 rue de Londres – 67000 STRASBOURG

* *
*

Comme convenu depuis plusieurs années, les Syndics sont toujours très vivement invités à se faire assister des Présidents des Conseils Syndicaux ou d'un Membre du Conseil Syndical de chaque Copropriété de sorte à améliorer l'information générale des copropriétaires.

Une liste de présence est tenue à cet effet, et, à regret, nous constatons que seule une petite moitié des copropriétés délègue actuellement un Représentant.

* *
*

ORDRE DU JOUR

1. Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale,



2. Analyse et approbation de la mise en conformité de nos statuts avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 et des textes subséquents,

3. Intervention de Madame Michèle SEILER, Adjointe au Maire , Adjointe des quartiers de la Krutenau, de l'Esplanade et de la Bourse, et, débat sur toutes les questions relatives à notre quartier,

4. Divers.

Vous trouverez ci-joint :

- Pouvoir,
- Projet de mise en conformité de nos statuts

Pour votre bonne information :

- la partie gauche de ce document correspond à la rédaction actuellement en vigueur de nos statuts (Assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 1999),
- la partie droite représente la nouvelle rédaction proposée de nos statuts, les modifications étant en « gras italique bleu » pour être plus visibles.

Dans le cas où vous ne pourriez assister à cette Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir vous faire représenter au moyen du POUVOIR ci-joint.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,
Jean-Jacques. BLECH



Notre site Internet : <http://www.asere-strasbourg.org>



• VILLE DE STRASBOURG – GRAND ENSEMBLE DE L'ESPLANADE

• STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

• STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE

• 67 000 STRASBOURG

TITRE I : FORMATION – DENOMINATION – OBJET – SIEGE – DUREE

• Article 1er – FORMATION

• Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la Société d'Équipement.

• Tout propriétaire ou co-propriétaire, 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.

• Article 1er – FORMATION

• Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée, notamment l'ordonnance du premier juillet deux mil quatre, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la SERS, dit l'Aménageur.

• Article 2 – DENOMINATION

• Le syndicat sera dénommé : « ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE » (A.S.E.R.E.)

• Article 2 – DENOMINATION

• L'Association Syndicale Libre est dénommée : « ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE » (A.S.E.R.F.)



• Article 3 – OBJET

- Le Syndicat a pour objet la gestion, l'entretien et ultérieurement, et s'il y a lieu, de tous ouvrages concernant voirie, parc, espaces verts, canalisations et lignes souterraines et aériennes.
- Il aura la propriété des ouvrages qui ont été réalisés par la Société dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune. D'autre part, il se substituera à la dite Société dans les droits et engagements que cette dernière aurait été amenée à contracter vis-à-vis des tiers pour la réalisation de l'objet ci-dessus.
- Le syndicat a également pour objet :
 - les traités et marchés à passer avec tous fournisseurs de service (notamment chauffage) marchandises, matériels etc ...
 - la répartition des dépenses entre les membres du syndicat
 - le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses
 - et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies ouvrages, espaces verts devant servir à l'utilité des occupants de l'ensemble immobilier

• Article 4 – SIEGE

- Son siège est fixé à l'Hôtel de Ville de Strasbourg.
- Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville, par simple décision du Président de l'Association Syndicale, à charge pour lui d'en informer les adhérents par lettre recommandée.

• Article 5 – DUREE

- La durée de la présente association syndicale est limitée à son objet.

• Article 3 – OBJET

- *L'Association Syndicale Libre* a pour objet la gestion, l'entretien ----- de tous ouvrages concernant voirie, parc, espaces verts, canalisations et lignes souterraines et aériennes.
- Elle aura la propriété des ouvrages qui ont été réalisés par l'*Aménageur* dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la *Collectivité*. D'autre part, elle se substituera à l'*Aménageur* dans les droits et engagements que ce *dernier* aurait été amené à contracter vis-à-vis des tiers pour la réalisation de l'objet ci-dessus.
- *L'Association Syndicale Libre* a également pour objet :
 - les traités et marchés à passer avec tous fournisseurs de service, notamment chauffage, marchandises, matériels etc ...
 - la répartition des dépenses entre les membres de l'*Association Syndicale Libre*
 - le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses
 - et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des votes, ouvrages, espaces verts devant servir à l'utilité des occupants de l'ensemble immobilier

• Article 4 – SIEGE

- Son siège est fixé au *II, rue de Boston à 67000* Strasbourg.
- Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville, par simple décision du Président de l'Association Syndicale *Libre*, à charge pour lui d'en informer les adhérents par lettre recommandée.

• Article 5 – DUREE

- La durée de la présente association syndicale *libre* est limitée à son objet.



TITRE II : ASSEMBLEE GENERALE

Article 6 - POUVOIR

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souverain pour toutes les questions comprises dans l'objet du Syndicat.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Sauf décisions prises à l'unanimité, il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres du syndicat et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

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 vingt huit juin mil neuf cent trente huit ou à l'article 80 de la loi 53-80 du sept février mil neuf cent cinquante trois, 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 deux ou par un mandataire connu.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée, les mandats se donnent par écrit.

Article 6 - POUVOIR

L'Assemblée Générale des *Membres de l'Association Syndicale Libre* statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souverain pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'*association syndicale libre*

Elle peut également modifier les présents statuts.

Sauf décisions prises à l'unanimité de tous les *Membres*, il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'*Association Syndicale Libre* et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les *membres de l'Association Syndicale Libre* 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 *membres de l'Association Syndicale Libre* 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 cinquante cinq et aux textes qui l'ont modifiée, c'est le syndic de la copropriété qui représente le syndicat des copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Le syndic pourra se faire assister par un *Membre du Conseil Syndical* lequel n'aura que voix consultative

Les nus-propriétaires ----- doivent se faire représenter par l'un deux ou par un mandataire commun.

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 convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée, les mandats se donnent par écrit.



Article 8 – CONVOCAATION

L'Assemblée Générale se réunit dans le cours du premier semestre de chaque année. 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 quinze jours francs avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure, de la réunion et l'ordre du jour. Elles seront adressées aux syndicataires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Article 9 – QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au treizième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 10 – VOIX

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'autant de voix qu'il y a de mètres carrés de surface-plancher des édifices construits par chacun d'eux, ou avant l'achèvement de l'ensemble immobilier, prévus au plan-masse déposé à l'appui du dossier de lotissement (les caves, resserres étant comptées avec un coefficient d'équivalence égal à un).

Article 8 – CONVOCAATION

L'Assemblée Générale se réunit chaque année dans les six mois suivant la clôture de son exercice comptable. 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, ou par le syndicat en application de l'article 15 des présents statuts.

Les convocations seront adressées au moins quinze jours francs avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles seront adressées sous pli recommandé aux Membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître.

Article 9 – QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des Membres présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des Membres.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au treizième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des Membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée générale.

Article 10 – VOIX

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'autant de voix qu'il y a de mètres carrés de surface-plancher des édifices construits par chacun d'eux, ou avant l'achèvement de l'ensemble immobilier, prévus au plan-masse déposé à l'appui du dossier de lotissement (les caves, resserres étant comptées avec un coefficient d'équivalence égal à un).



- Les fractions de mètres carrés ne seront pas comptées.
- Toutefois, en ce qui concerne les dépenses de chauffage, le nombre de voix sera proportionnel au nombre de calories fournies.
- 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 et des textes qui l'ont modifiés, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.
- Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale Libre, 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 Libre, 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 Libre et le vote de son syndic est également indivisible.

Article 11 – MAJORITE

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix.

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.

De même celles des dispositions du cahier des charges qui ont un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par délibération de l'Association Syndicale prise à la majorité des 2/3 et le cas échéant après approbation de l'Administration.

Article 11 – MAJORITE

- Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées.
- 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.
- De même celles des dispositions du cahier des charges qui ont un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par délibération de l'Association Syndicale Libre prise à la majorité des 2/3 des voix exprimées et le cas échéant après approbation de l'Administration.
- La même majorité des 2/3 des voix exprimées est requise pour la modification des présents statuts.



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.

L'Assemblée est présidée par l'un des syndicaux ou le représentant de l'un deux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire, qui peut être choisi même en dehors des syndicaux.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicaux présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le secrétaire, elle doit être communiquée à tout syndicaux 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.

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

Les décisions sont notifiées aux syndicaux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicaux présents ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

Article 12 – TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations; ce lieu doit se trouver au sein de la Ville de Strasbourg

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale Libre sauf décision contraire des Membres. A défaut d'accord, le Président sera le Membre qui aura recueilli le plus de voix exprimées. Il est assisté d'un ou des secrétaires et éventuellement de scrutateurs.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires et syndicats de copropriétaires présents ou représentés et indiquant le nombre des voix de chacun d'eux. Cette feuille est certifiée par le Président et les Membres du Bureau. Elle doit être communiquée à tout Membre 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 à main levée.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire de l'Association Syndicale Libre.

Les décisions sont notifiées aux Membres qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux Membres présents ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.



TITRE III : PRESIDENT

Article 14 - NOMINATION-REVOCAION-REMUNERATION

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires (à l'exclusion toutefois du lotisseur)

Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois 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.

Article 15 - ATTRIBUTION

Le Président est l'agent officiel de l'Association Syndicale. Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

1 - Entretien des ouvrages communs

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux syndicataires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des syndicataires. Les propriétaires remettent au syndic 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.

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.

TITRE IV : PRESIDENT

Article 16- NOMINATION-REVOCAION-REMUNERATION

Le Président de l'Association Syndicale *Libre* peut être choisi parmi ou en dehors des *Membres* (à l'exclusion toutefois de l'*Aiménoyeur*)

Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois 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 *Membres* trois mois à l'avance.

En cas de vacance -----, l'intérim est assuré par le Secrétaire de l'*Association Syndicale Libre*.

Article 17 - ATTRIBUTION

Le Président est le *mandataire* de l'Association Syndicale *Libre*. Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale *Libre* en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

1 - Entretien des ouvrages communs

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux *membres*, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale de l'*Association Syndicale Libre*.

Le Président peut également faire exécuter sans en référer aux *Membres*, 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, mais à charge pour lui de *convoyer* une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux. Faut 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 par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par l'*Association Syndicale Libre*, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.
 - Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée générale des *membres de l'Association Syndicale Libre*.
 - Les *Membres* 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.
 - 2 - Administration courante
 - Le Président assure la police des *espaces extérieurs relevant de l'objet de l'Association Syndicale Libre*.
 - Il choisit le *Personnel* et lui donne tous ordres.
 - -----, Il assure le paiement du *Personnel*, les cotisations aux assurances contractées par l'*Association Syndicale Libre*, l'entretien des ouvrages communs, les dépenses de chauffage etc. ...
- 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, mais à charge pour lui de réunir une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux. Faut 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 par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par le Syndicat, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.
 - Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée générale des syndicataires.
 - 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.
 - 2 - Administration courante
 - Le Président assure la police de l'ensemble immobilier.
 - Il choisit les gardiens et leur donne tous ordres.
 - Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement des gardiens, les cotisations aux assurances contractées par le syndicat, l'entretien des ouvrages communs, les dépenses de chauffage etc. ...



- 3- Représentation du Syndicat 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 *de ses Membres*. 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 *Membre* ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.
- L'Association Syndicale Libre peut sous sa responsabilité conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

TITRE V : SECRETAIRE

Article 18 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Le Secrétaire de l'Association Syndicale Libre peut être choisi parmi ou en dehors des *Membres* (à l'exclusion toutefois de l'*Aménageur*) Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois 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 *Membres* trois mois à l'avance.

En cas de vacance ----, ses fonctions sont assurées par le secrétaire-adjoint. Il en est de même si le Secrétaire est amené à assurer par intérim les fonctions de Président par application de l'article 16 ci-dessus.

- 3- Représentation du Syndicat 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 syndicaux. 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 syndicaire ne paierait pas sa quote-part dans les 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 syndicaux (à l'exclusion toutefois du *lotisseur*) Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois 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. Il en est de même si le Secrétaire est amené à assurer par intérim les fonctions de Président par application de l'article 14 ci-dessus.



• Article 17 – ATTRIBUTION

- Le Secrétaire détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux, au nom de l'Association Syndicale.
- Il a la signature pour déposer ou retirer des 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 : FRAIS ET CHARGES

• Article 18 – 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.
- Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Association ou soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

• Article 19 – ATTRIBUTION

- Le Secrétaire détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux, au nom de l'Association Syndicale *Libre*.
- Il a la signature pour déposer ou retirer des fonds, émettre et acquitter les chèques.
- Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale *Libre* et en assure la conservation.

• TITRE VI : FRAIS ET CHARGES

• Article 20 – DEFINITION

- Les frais et charges de l'Association Syndicale *Libre* comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par l'Assemblée Générale, soit par le Président et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.
- Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale *Libre*, les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un de ses Membres ---- ou soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.



• Article 19 - REPARTITION

• Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicataires dans la proportion du nombre des voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale au moment où les dépenses seront engagées. Le nombre de voix attribué à la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg n'est pas pris en considération pour cette répartition sauf pour les constructions dont elle a la propriété et les terrains qu'elle aurait aménagés.

• Article - 20 - RECOURVEMENT

• Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Secrétaire.

• Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

• 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 au droit de tous les syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article II de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit. En outre, au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, 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 celui-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 syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

• Article 21 - REPARTITION

• Les frais et charges de l'Association Syndicale Libre sont répartis entre les Membres dans la proportion du nombre des voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale au moment où les dépenses seront décidées. Le nombre de voix attribué à l'Aménageur n'est pas pris en considération pour cette répartition sauf pour les constructions dont il a la propriété et les terrains qu'il aurait aménagés.

• Article - 22 - RECOURVEMENT

• Les sommes dues à l'Association Syndicale Libre par ses membres sont recouvrées par le Secrétaire.

• *Le ou les budgets approuvés en assemblée générale seront appelés par quart, à terme trimestriel avancé, et dus dans les quinze jours de leur émission.*

• Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le Membre qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale Libre. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

• En outre ---- l'Association Syndicale Libre est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents. En particulier elle se trouve au droit de tous les syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de toutes les dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. En outre, au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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 Libre, 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 syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.



- 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.

- 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.

TITRE VI : POUVOIRS POUR PUBLIER

- Article 21 –
- Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de la Ville de Strasbourg et pour remettre à Monsieur le Préfet du Bas-Rhin, un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

- Article 25 –
- Pour faire publier les présentes au *Journal Officiel* et pour remettre à Monsieur le Préfet du Bas-Rhin, un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'*ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de l'article 5 du décret du 3 mai 2006*, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.



TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 – 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 syndicat.

Article 23 – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

En cas de carence de l'Association Syndicale Libre pour l'un quelconque de ses objets, un Administrateur peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg à la requête d'un Membre.

TITRE III : SYNDICAT

Article 14 – SYNDICAT

Les membres de l'Association peuvent, au cours de la vie sociale, par une décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité simple, instituer un conseil syndical composé de cinq membres au moins choisis obligatoirement parmi les représentants légaux des syndicataires.

L'Association Syndicale Libre est administrée par un Syndicat composé de 5 à 8 Membres au moins élus par l'Assemblée Générale parmi ses Membres, lesquels ont seul voix délibérative.

L'Assemblée pourra décider d'ajouter à ce syndicat 1 à 3 représentants de copropriété lesquels auront seul voix consultative.

Les membres de ce conseil seront élus par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers et pour une durée de trois ans renouvelable. Leurs fonctions seront gratuites. Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers.

Les membres de ce Syndicat seront élus par l'Assemblée Générale à la majorité des voix exprimées et pour une durée de trois ans renouvelable.

Leurs fonctions seront bénévoles. Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale à la même majorité des voix exprimées.



Article 24 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil syndical se réunira à la demande du Président de l'Association chaque fois que l'intérêt de l'Association l'exigera et notamment afin de préparer les Assemblées Générales et de permettre un meilleur suivi de l'Association; il pourra en outre être réuni à toute époque à la demande d'un tiers de ses membres. Les convocations seront adressées par courrier ordinaire. Elles contiendront l'ordre du jour de la réunion fixé par le Président de l'Association ou par les membres demandeurs.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité simple, à condition que la majorité au moins des membres soit présente ou représentée. Chaque membre du conseil syndical pourra donner mandat à un autre membre du Conseil syndical de le représenter à une séance déterminée; le pouvoir, qui est toujours spécial, devra être donné par écrit, étant entendu que chaque conseiller syndical ne pourra disposer que d'un pouvoir

Le conseil syndical sera saisi, à titre consultatif, des questions qui lui seront soumises par le Président de l'Association. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil; dans ce cas celui-ci pourra alors convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différend.

Le conseil syndical aura également pour mission de vérifier les livres et les comptes ainsi que la caisse et d'en contrôler la régularité; il pourra se faire assister dans cette mission par tout expert de son choix. Il présentera le rapport sur les comptes à l'Assemblée Générale annuelle. Il pourra à toute époque opérer les vérifications et contrôles qu'il jugera nécessaire et convoquer l'Assemblée Générale en cas d'urgence.

Article 15 - FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT

Le Syndicat se réunira à la demande du Président de l'Association *Syndicale Libre* chaque fois que l'intérêt de celle-ci l'exigera et notamment afin de préparer les Assemblées Générales et de permettre un meilleur suivi de l'Association *Syndicale Libre*. Il pourra en outre être réuni à toute époque à la demande d'un tiers de ses membres. Les convocations seront adressées par courrier ordinaire. Elles contiendront l'ordre du jour de la réunion fixé par le Président de l'Association ou par les membres demandeurs.

Les décisions du Syndicat seront prises à la majorité simple, à condition que la majorité au moins des membres soit présente ou représentée. Chaque membre du Syndicat pourra donner mandat à un autre membre ----- de le représenter à une séance déterminée; le pouvoir, qui est toujours spécial, devra être donné par écrit, étant entendu que chaque *Membre du Syndicat* ne pourra disposer que d'un pouvoir

Le Syndicat sera saisi, à titre consultatif, des questions qui lui seront soumises par le Président de l'Association *Syndicale Libre*. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis donné par le Syndicat; dans ce cas le *Président convoquera, sous un mois*, l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différend.

Le Syndicat aura également pour mission de vérifier les livres et les comptes ainsi que la caisse et d'en contrôler la régularité; il pourra se faire assister dans cette mission par tout expert de son choix. Il présentera le rapport sur les comptes à l'Assemblée Générale annuelle. Il pourra à toute époque opérer les vérifications et contrôles qu'il jugera nécessaire.

Il pourra convoquer l'Assemblée Générale en cas d'urgence, notamment en cas de défaillance ou de vacance du Président.



• Article 25 – MODIFICATION – DISSOLUTION

- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9 et 11.
- La dissolution de l'Association Syndicale, 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 statuant à la majorité des trois quarts de tous les syndicataires.
- En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après:
 - 1) disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
 - 2) approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

• Article 24 – MODIFICATION – DISSOLUTION

- *La distraction éventuelle d'un immeuble devra être décidée à l'unanimité notamment compte tenu des contraintes existantes des voiries et réseaux.*
- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9 et 11.
- La dissolution de l'Association Syndicale Libre, 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 statuant à la majorité des trois quarts de tous les Membres.
- En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après:
 - 1) disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
 - 2) approbation par l'Association Syndicale Libre d'un autre mode de gestion légalement constitué.





REUNION DU

14 NOVEMBRE 2007

- ↪ Document de Présentation

- ↪ Liste des co-propriétés privées

- ↪ Budget de l'ASERE

- ↪ Courrier du 17 octobre 2007



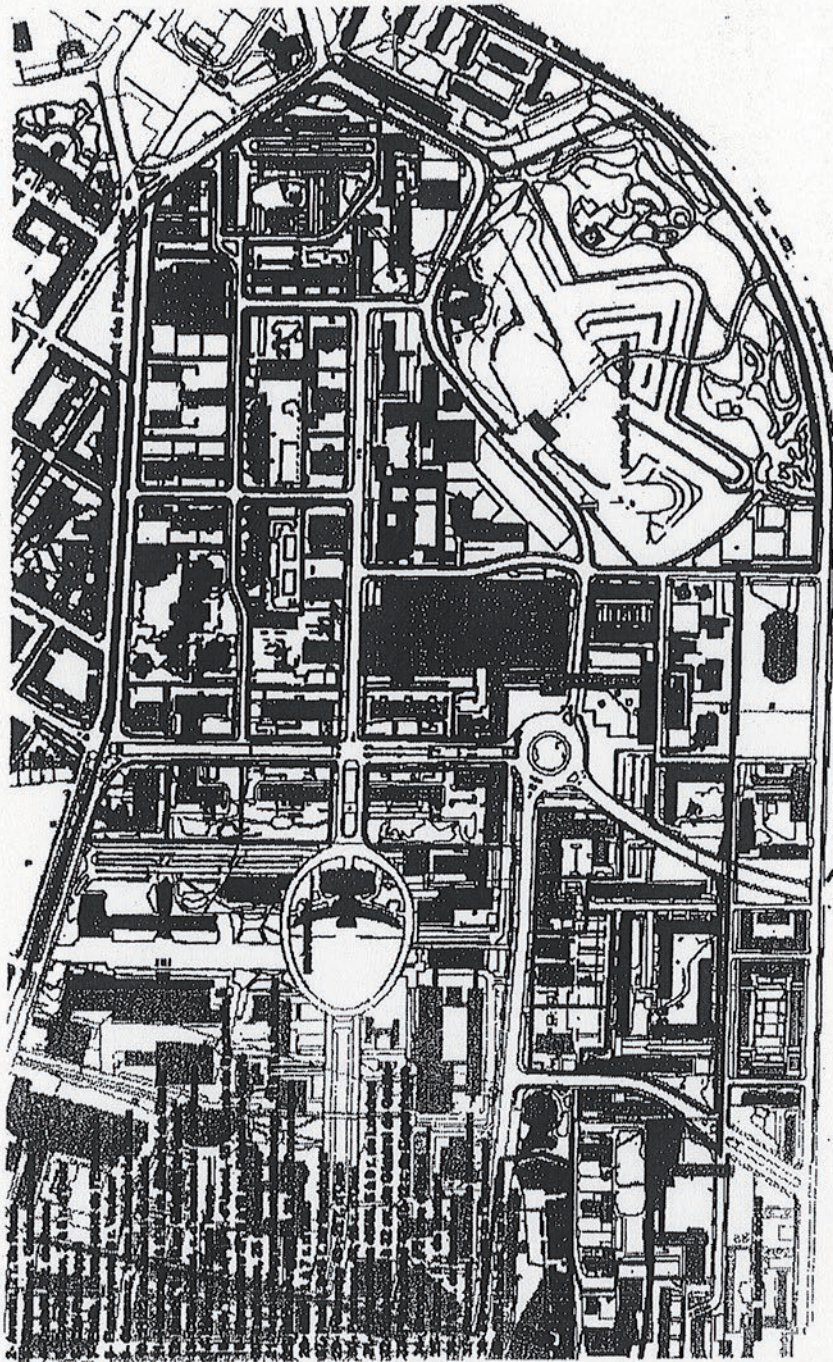
Document de travail

Réunion du 14 novembre 2007

LES CHARGES D'ENTRETIEN
DES ESPACES PRIVES
QUARTIER DE L'ESPLANADE



Identification des copropriétés d'habitation dans le périmètre de l'ex-lotissement de l'Esplanade



Esplanade : identification des copropriétés d'habitation
CUS/DBUPCU, juillet 2006

PLAN DE LA PRESENTATION

1. LES COUTS D'ENTRETIEN DES ESPACES PRIVES
2. LA CLARIFICATION DES ESPACES
3. LES SCENARIOS POUR L'ENTRETIEN
4. LES STATUTS DE L'ASERE ET SON FONCTIONNEMENT



1. Les coûts d'entretien des espaces privés et la double charge



- **1 200 000 € dépensés chaque année**
- **500 000 € de travaux**
soit 75% du budget d'entretien
- **Des coûts de fonctionnement élevés**
supérieurs de 13% par rapport à la ville



- La « double charge » est évaluée à 70 000 €
- 6% du budget de l'ASERE (1 200 000 €)
- équivalente aux honoraires, frais de gestion et charges immobilières de l'ASERE (80 900 €)



2. La clarification des espaces publics et privés, et, la rétrocession des espaces privés



Le principe de clarification

- **Espaces utilisés par le grand public = statut de domaine public (charge du contribuable)**
- **Espaces utilisés par les riverains = espaces privés (charge du copropriétaire)**



Les espaces à usage public identifiés et rétrocedables
sous réserve de l'accord des copropriétaires
(enjeux : 70 000 €)

VOIRIES

- Rue de Chamonix
(2005)
- Rue de Nicosie-partie
Est- et rue d'Istanbul
(en cours)
- Rue d'Upsal

ESPACES VERTS

- Aire de jeux « Palerme-
Jura »(2007)
- Avenue du Général de
Gaulle



La procédure de rétrocession

1. Les copropriétaires demandent le classement
2. La collectivité instruit le dossier par rapport aux normes des voies communautaires (état, dimensionnement des réseaux...) et répond aux copropriétaires (conditions préalables le cas échéant, fixation des limites...)
3. Les copropriétaires approuvent la cession gratuite des terrains de la voie en assemblée générale
4. Délibération de la collectivité sur le classement dans le domaine public et transfert de propriété



3. Les scénarios pour l'entretien des espaces privés à l'Esplanade





Scénario n°1	Scénario n°2	Scénario n°3
<p>« Collectif ASERE »</p> <p>1 225 000 €/an</p> <p>pour l'entretien et les travaux</p> <p>Avantages :</p> <p>Inconvénients :</p>	<p>« Collectif limité à l'entretien »</p> <p>667 000 €/an</p> <p>pour l'entretien et travaux à définir par la copropriété</p> <p>Avantages :</p> <p>Inconvénients :</p>	<p>« Individuel par copropriété »</p> <p>A définir par les copropriétaires</p> <p>Avantages :</p> <p>Inconvénients :</p>

- L'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires prévoit une **obligation pour toutes les associations existantes de mettre leurs statuts en conformité** avec les nouveaux textes d'ici le 5 mai 2008.
- En conséquence, l'ASERE doit adopter de nouveaux statuts et se doter d'une **assemblée** (les copropriétaires), d'un **syndicat** composé de membres élus par les propriétaires et d'un **président** élu par le syndicat parmi ses membres.



Cette obligation de mise aux normes des statuts constitue une opportunité pour :

- préciser les missions et le champ d'intervention de l'ASERE
- redonner aux propriétaires tous leurs droits
- permettre une plus grande expression des propriétaires au sein de l'ASERE





Adjoint au Maire

M. Jean-Jacques BLECH
Président de l'ASERE
8, Rue de Londres
67000 STRASBOURG



Strasbourg, le 17 octobre 2007

Monsieur le Président,

Dans le cadre de votre réunion publique du 12 octobre 2007, vous avez présenté l'organisation et le fonctionnement de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade.

Attentif à vos propos, il m'a semblé que certains points ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur et que la composition de l'assemblée ne permet qu'une expression très limitée des propriétaires.

La récente circulaire du ministre de l'intérieur du 11 juillet 2007 relative aux associations syndicales de propriétaires précise que l'article 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires prévoit une **obligation pour toutes les associations existantes de mettre leurs statuts en conformité** avec les nouveaux textes dans un délai de deux ans suivant la publication du décret d'application, soit le **5 mai 2008**.

En conséquence, l'ASERE doit adopter de nouveaux statuts et se doter :

- d'une assemblée
- d'un syndicat
- d'un président

A mon avis, l'assemblée devrait être composée des membres de l'ASERE, c'est-à-dire les propriétaires eux-mêmes et non pas exclusivement des syndics qui gèrent les copropriétés.

Par ailleurs, le syndicat devrait être composé de membres élus par les propriétaires et le président devrait être élu par le syndicat parmi ses membres.

S'agissant d'un sujet essentiel puisque votre association dépense annuellement 1.200 000 € payés par les propriétaires de l'Esplanade, je vous propose que la mise aux normes des statuts de votre association syndicale ne soit pas seulement une simple réactualisation des statuts. Ce doit être l'occasion de redonner aux propriétaires tous leurs droits y compris celui de **repréciser les missions et le champ d'intervention de l'ASERE**.



Rue	Immeuble	N°	Président du conseil syndical	adresse	Tel	adresse e-mail	Syndic
Centre commercial T1							LOCATIM
Centre commercial T2							LOCATIM
Centre commercial T3							LOCATIM
Centre commercial T4							LOCATIM
Copenhague (Rue de)	Michel Ange	16 à 20					GESTRIM
Copenhague (Rue de)	Perspectives 47	10-déc					Immobilier Marn
de Gaulle (Avenue du Général)	Citadelle	31 - 35					GESTRIM
de Gaulle (Avenue du Général)	Gémeaux	1 et 2					
de Gaulle (Avenue du Général)		21-22					
de Gaulle (Avenue du Général)	Halphong	14 à 18					Immobilier Elsaesser
de Gaulle (Avenue du Général)	Hanol	6 à 10					Immobilier Elsaesser
de Gaulle (Avenue du Général)	Immobilier 3F	9 à 19					3F
de Gaulle (Avenue du Général)	Vauban	22 à 32					A.S.I
Esplanade (Rond Point de)	Etoile	10					FONCIA BINTZ
Esplanade (Rond Point de)		8 et 9					
Esplanade (Rond Point de)	Citadelle	21-23-26					GESTRIM
Londres (Rue de)	Lauréades	25					
Londres (Rue de)	Perspectives 45/46	5 à 9					Immobilier Marn
Londres (Rue de)		29 - 31					Domo'Gest
Oslo (Rue d')	Copenhague	2 à 8					A.S.I
Oslo (Rue d')	Milan	1 à 7					GESTRIM
Oslo (Rue d')	Périscopes 43	21					A.S.I
Oslo (Rue d')	Périscopes 44	20					A.S.I
Rome (Rue de)	L'Aventin	2					A.S.I
Rome (Rue de)	Colisée	6					Saint Clair Immobilier
Rome (Rue de)	Horizon	12					Saint Clair Immobilier
Schnitzler (Rue Jean Henri)	Arcole-Wagram-	10-12-12a					
	Mantoue-	14-16					
	Marengo	18-20					
Stockholm (Rue de)		18 à 22					SOGESTRA
Stockholm (Rue de)	Nobel	8 et 10					Société SONETMO
Stockholm (Rue de)		2 à 6					GESTRIM
Stockholm (Rue de)	Stockholm	25-27					
Stuttgart (Rue de)	Victoria	5					Domo'Gest
Upsal (Rue d)		1-8-10 à 14 15-18					SOGESTRA
Upsal (Rue d)	Sldoge	15 à 21					GESTRIM
Vauban (Rue)	Flamboyants	6					CROUS



Rue	Immeuble	N°	Président du conseil syndical	adresse	Tél	adresse e-mail	Syndic
Centre commercial T1							LOCATIM
Centre commercial T2							LOCATIM
Centre commercial T3							LOCATIM
Centre commercial T4							LOCATIM
Copenhague (Rue de)	Michel Ange	16 à 20					GESTRIM
Copenhague (Rue de)	Perspectives 47	10-déc					Immobilier Marné
de Gaulle (Avenue du Général)	Citadelle	31 - 35					GESTRIM
de Gaulle (Avenue du Général)	Gémeaux	1 et 2					
de Gaulle (Avenue du Général)		21-22					
de Gaulle (Avenue du Général)	Halphong	14 à 18					Immobilier Elsaesser
de Gaulle (Avenue du Général)	Hanoi	6 à 10					Immobilier Elsaesser
de Gaulle (Avenue du Général)	Immobilier 3F	9 à 19					3F
de Gaulle (Avenue du Général)	Vauban	22 à 32					A.S.I
Esplanade (Rond Point de)	Etoile	10					FONCIA BINTZ
Esplanade (Rond Point de)		8 et 9					
Esplanade (Rond Point de)	Citadelle	21-23-26					GESTRIM
Londres (Rue de)	Lauréades	25					
Londres (Rue de)	Perspectives 45/46	5 à 9					Immobilier Marné
Londres (Rue de)		29 - 31					Domo'Gest
Oslo (Rue d')	Copenhague	2 à 8					A.S.I
Oslo (Rue d')	Milan	1 à 7					GESTRIM
Oslo (Rue d')	Périscope 43	21					A.S.I
Oslo (Rue d')	Périscope 44	20					A.S.I
Rome (Rue de)	l'Aventin	2					A.S.I
Rome (Rue de)	Colisée	6					Saint Clair Immobilier
Rome (Rue de)	Horizon	12					Saint Clair Immobilier
Schnitzler (Rue Jean Henri)	Arcole-Wagram-	10-12-12a					
	Mantoue-	14-16					
	Marengo	18-20					
Stockholm (Rue de)		18 à 22					SOGESTRA
Stockholm (Rue de)	Nobel	8 et 10					Société SONETMO
Stockholm (Rue de)		2 à 6					GESTRIM
Stockholm (Rue de)	Stockholm	25-27					
Stuttgart (Rue de)	Victoria	5					Domo'Gest
Upsal (Rue d)		1-8-10 à 14 15-18					SOGESTRA
Upsal (Rue d)	Sidoge	15 à 21					GESTRIM
Vauban (Rue)	Flamboyants	6					CROUS





ASERE - DEPENSES 2000

	BUDGET 2005	DEPENSES 2005	BUDGET 2006	DEPENSES 2006	BUDGET 2007
CHARGES GENERALES					
Frais de personnel	360 000,00	342 196,00	365 000,00	359 388,65	371 000,00
R.C. personnel	1 800,00	1 696,83	1 800,00	2 573,30	2 800,00
Consommation, eau, électricité	34 100,00	32 266,70	34 000,00	37 269,58	35 000,00
Honoraires de gestion	25 350,00	25 350,00	33 000,00	33 000,00	41 000,00
Honoraires divers	9 000,00	3 126,77	6 000,00	1 913,60	12 000,00
Frais de gestion	4 600,00	4 597,73	5 100,00	5 336,78	5 700,00
S/total	434 850,00	409 234,03	444 900,00	439 481,91	467 500,00
CHARGES IMMOBILIERES					
Locaux ASERE, propriétaire	12 600,00	11 007,35	13 000,00	11 513,59	12 000,00
Locaux ASERE, locataire	7 000,00	6 870,00	7 300,00	7 107,05	7 700,00
Impôts fonciers	5 000,00	4 849,00	5 100,00	5 028,00	5 500,00
Entretien locaux	3 000,00	2 893,82	3 000,00	2 007,46	3 000,00
S/total	27 600,00	25 620,17	28 400,00	25 656,10	28 200,00
ACHATS					
Matériel, outillage jardin	2 200,00	2 157,57	2 200,00	1 786,37	2 200,00
Végétaux	18 000,00	17 857,89	18 000,00	17 455,02	18 000,00
Arbres, tailles	9 000,00	8 473,87	9 000,00	8 314,06	9 000,00
Engrais, desherbants	6 000,00	5 518,19	6 000,00	5 630,02	6 000,00
Bancs, corbeilles	4 000,00	3 635,00	4 000,00	2 462,80	3 000,00
Matériel nettoyage, balayage	800,00	996,67	1 000,00	523,01	1 000,00
Matériel électrique	8 000,00	7 542,03	8 000,00	8 259,40	8 000,00
Quincaillerie	800,00	494,14	800,00	718,34	800,00
Peinture	2 000,00	1 153,92	2 000,00	2 093,92	2 000,00
Marquage au sol, lasure	5 000,00	5 108,94	5 000,00	4 532,47	5 000,00
Sel, sable, ciment, etc	3 000,00	4 185,25	3 000,00	2 915,63	3 000,00
Divers	5 000,00	4 988,72	5 000,00	4 881,43	5 000,00
S/Total	63 800,00	62 112,19	64 000,00	59 572,47	63 000,00
ENTRETIEN MATERIEL					
Essence, huile	6 500,00	7 494,05	7 000,00	9 553,05	8 000,00
Entretien, réparation	5 000,00	6 132,28	7 000,00	8 631,50	8 000,00
Assurances	6 500,00	6 248,77	6 500,00	6 604,22	6 850,00
Amortissement	21 000,00	21 000,00	22 000,00	22 000,00	23 000,00
Balayeuse, essence, etc ...	6 000,00				
S/Total	45 000,00	40 875,10	42 500,00	46 788,77	45 850,00
ENTRETIEN GENERAL					
Elagage grands arbres	5 000,00	4 324,16	5 000,00	4 202,74	5 000,00
Réfection de pelouses	2 000,00	1 550,19	2 000,00	1 661,00	1 800,00
Poubelles, enlèvement déchets	14 500,00	14 419,01	15 000,00	16 369,40	15 500,00
Avaloirs, puisards	2 000,00		2 000,00		1 000,00
Bassins, entretien + réfection	5 000,00	4 319,35	5 000,00	4 915,58	5 000,00
Jeux, bancs, grillage	2 000,00	1 351,00	2 000,00	972,41	2 000,00
Chicanes, arceaux vélos, etc	1 400,00	1 590,68	1 500,00	390,59	1 000,00
Divers	4 000,00	4 102,36	4 000,00	3 831,16	4 000,00
S/Total	35 900,00	31 656,75	36 500,00	32 342,88	35 300,00
TOTAL GESTION BASE	607 150,00	569 498,24	616 300,00	603 842,13	639 850,00
Audit arbres	2 000,00		1 000,00	179,40	1 000,00
Abattage arbres dangereux	4 000,00	1 179,26	3 000,00	2 358,52	3 000,00
Entretien jeux	5 000,00	4 895,68	5 000,00	4 632,23	5 000,00
Remplacement mâts éclairage	7 000,00	6 547,90	7 000,00	6 480,29	7 000,00
Fleurissement aérien	1 700,00	1 206,19	1 700,00	1 496,20	1 700,00
Création de bacs à fleurs	5 000,00	4 268,74	5 000,00	5 863,40	5 000,00
Travaux divers, fournitures	3 000,00	2 753,22	3 000,00	2 445,80	2 000,00
Location matériel, nacelles	2 500,00	422,14	2 500,00	1 378,99	2 500,00
TRAVAUX EN REGIE	30 200,00	21 273,13	28 200,00	24 834,83	27 200,00
TOTAL GESTION	637 350,00	590 771,37	644 500,00	628 676,96	667 050,00

	BUDGET 2005	DEPENSES 2005	BUDGET 2006	DEPENSES 2006	BUDGET 2007
<i>Reports gestion</i>	637 350,00	590 771,37	644 500,00	628 676,96	667 050,00
Falle gros arbres					12 500,00
Mise en conformité divers Jeux	51 600,00	52 766,66	30 000,00	26 282,47	20 000,00
Eclairage Noël			5 000,00	4 652,98	5 000,00
Periscopes, accès handicapés	8 600,00	3 410,48			
Rond Point, aménagement parking	43 600,00	39 608,26			
Refection aire de jeux rue de Nicosie	54 000,00	48 003,13			
Nobel, parking + divers	71 700,00	90 678,23			
Upsal, aire de jeux	40 200,00	24 323,82			
Perspectives, bacs à fleurs	114 900,00	141,330,52			
Extérieurs bassin av. de Gaulle	20 000,00	20 506,19			
Divers	65 700,00	46 555,29			
<i>Travaux non réalisés et provisionnés</i>					
Upsal, création espaces verts	5 700,00	6 000,00		5 186,47	
Immo 3 F, refection dallage	66 100,00	69 400,00		21 033,37	
Lot " N "				50 758,01	
Divers	4 500,00	4 600,00			
Reprise provision constituée en 2005				-76 977,85	
Perspectives, 2 ème tranche bacs à fleurs			149 400,00	130 711,61	
Cus Habitat, trottoirs 16-24 rue de Milan			44 800,00	73 861,19	
Cus Habitat, pavage Ankara / Istambul			16 100,00	6 539,23	
Refection partielle voirie 1-10 rue Upsal			96 500,00		
Schweitzer, pavage + espaces verts			47 100,00	47 548,17	
Rond Point, solde travaux parking			42 500,00	38 702,26	
Copenhague, pavage devant bâtiment			12 600,00		
Vauban, bacs à fleurs				40 295,93	
Divers, bacs à fleurs, Vendôme, etc...			92 000,00	25 583,96	
Végétaux dans cadre gros travaux	8 000,00	8 000,00	10 000,00		15 000,00
Gros travaux	495 000,00	494 415,92	501 000,00	363 242,35	513 200,00
Reprise fonds de prévoyance				167 000,00	
Provision travaux 2006 à réaliser					
Produits financiers + Exceptionnels	-5 500,00	-6 074,63	-5 000,00	-6 506,11	-6 000,00
Solde gestion CEGIP				-777,23	
Recettes diverses		-21 013,27			
Remboursement sinistre				-2 000,00	-1 500,00
Recettes Tennis		-2 464,30			
TOTAL	1 186 450,00	1 116 401,75	1 185 500,00	1 180 571,42	1 225 250,00

PARKING ROME	40 000,00	50 281,99	8 000,00	5 272,71	10 000,00
---------------------	-----------	-----------	----------	----------	-----------

TOTAL GENERAL	1 226 450,00	1 166 683,74	1 193 500,00	1 185 844,13	1 235 250,00
----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------



Document de travail

Union du 10 janvier 2007

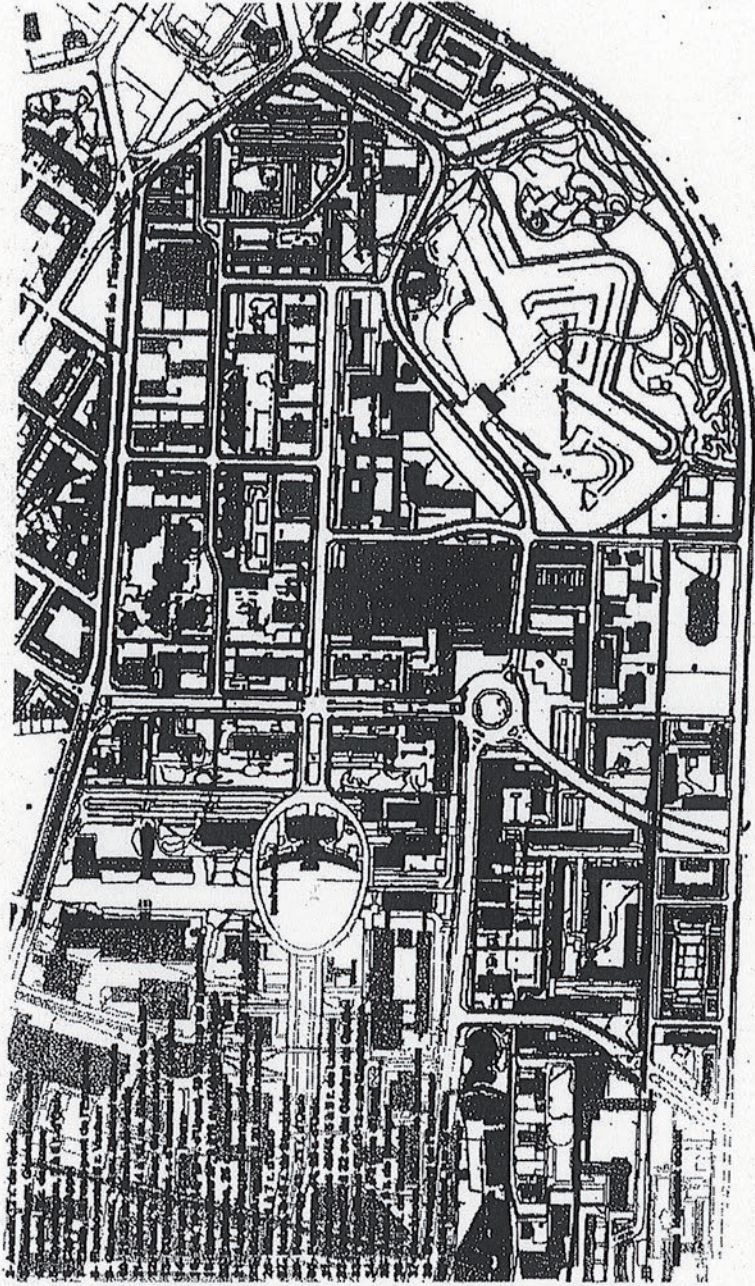


LES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES PRIVÉS QUARTIER DE L'ESPLANADE



Espaces privés à
l'Esplanade/document de travail

Identification des copropriétés d'habitation dans le périmètre de l'ex-lotissement de l'Esplanade



Esplanade : Identification des copropriétés d'habitation
CUS/BDU/PCU, juillet 2006



Espaces privés à
l'Esplanade/document de travail



PLAN DE LA PRESENTATION

1. LA CLARIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES
2. LES COUTS D'ENTRETIEN DES ESPACES PRIVEES ET LA « DOUBLE CHARGE »
3. LES SCENARIOS POUR L'ENTRETIEN DES ESPACES PRIVES DE L'ESPLANADE



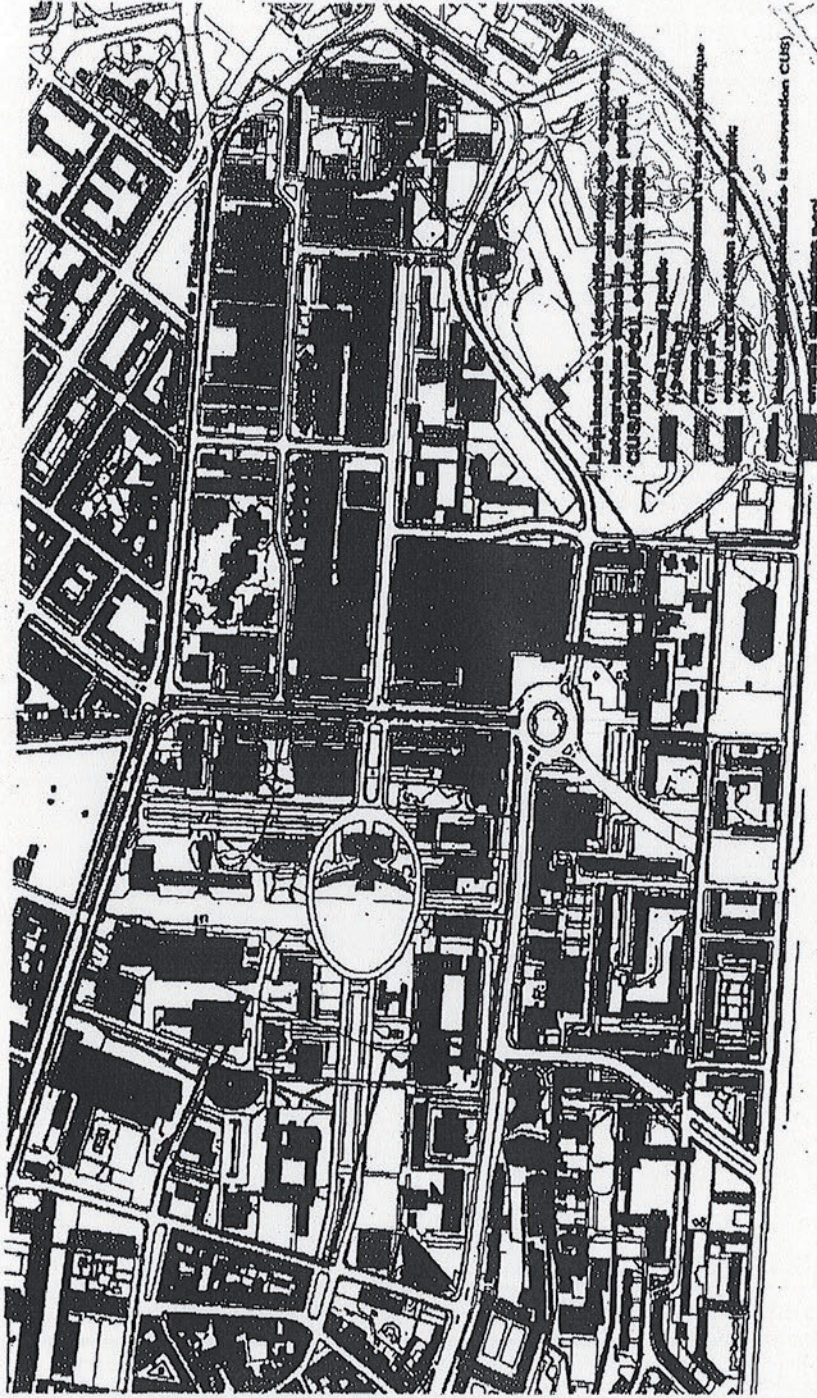
1. La clarification des espaces publics et privés

Le principe de clarification

- Espaces utilisés par le grand public = statut de domaine public (charge du contribuable)
- Espaces utilisés par les riverains = espaces privés (charge du copropriétaire)



Identification des espaces privés intégrables dans le domaine public de la collectivité



Espaces privés à
l'Esplanade/document de travail

2. Les coûts d'entretien des espaces privés
et la double charge

- Total des dépenses : **1 200 000 € / an**
- Dont les travaux : **500 000 € / an**
soit 75% du budget d'entretien annuel



- La « **double charge** » évaluée à 70 000 €
- 6% du budget de l'Association Syndicale (1 200 000 €)
- équivalente aux honoraires, frais de gestion, charges immobilières de l'Association Syndicale (80 900 €)



Les espaces à usage public identifiés et rétrocedables
sous réserve de l'accord des copropriétaires (enjeux :
70 000 €)

VOIRIES

- Rue de Chamonix
(2005)
- Rue de Nicosie-partie
Est- et rue d'Istanbul
(en cours)
- Rue d'Upsal

ESPACES VERTS

- Aire de jeux
« Palerme-Jura »(2007)
- Avenue du Général de
Gaulle



La procédure de rétrocession

1. Les copropriétaires demandent le classement.
2. La collectivité instruit le dossier par rapport aux normes des voies communautaires (état, dimensionnement des réseaux...) et répond aux copropriétaires (conditions préalables le cas échéant, fixation des limites...)
3. Les copropriétaires approuvent la cession gratuite des terrains de la voie en assemblée générale
4. Délibération de la collectivité sur le classement dans le domaine public et transfert de propriété



3. Les scénarios pour l'entretien des espaces privés à l'Esplanade



6 enjeux pour l'entretien des espaces

Fermeture des Espaces Privés : "Esprit Esplanadien"	Propriétaires
Harmonisation, uniformité	Propriétaires
Espaces Verts, avenue de gaulle (rétrocession?)	Propriétaires concernés
« Double Charge » (70 K€)	Propriétaires/Mille-CUS
Coûts d'entretien	Syndics
Montant des travaux, critères, appels d'offres, commissions et honoraires	Syndics



3 scénarios pour l'entretien des espaces

Collectif (Association Syndicale actuelle)	Collectif limité à l'entretien	Individuel par copropriété
Avantages :	Avantages :	Avantages :
Inconvénients :	Inconvénients :	Inconvénients :
Coût annuel : 1 225 000 €/an pour l'entretien et les travaux	Coût annuel : 667 000 €/an pour l'entretien et travaux à définir par les syndics.	Coût annuel : A définir par les syndics



4. Les statuts de l'Association Syndicale et son fonctionnement

- L'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires prévoit une **obligation pour toutes les associations existantes de mettre leurs statuts en conformité** avec les nouveaux textes d'ici le **5 mai 2008**.
- En conséquence, l'Association Syndicale doit adopter de nouveaux statuts et se doter d'une **assemblée** (les copropriétaires), d'un **syndicat** composé de membres élus par les propriétaires et d'un **président** élu par le syndicat parmi ses membres.



Cette obligation de mise aux normes des statuts constitue une opportunité pour :

- préciser les missions et le champ d'intervention de l'Association Syndicale
- redonner aux propriétaires tous leurs droits
- permettre une plus grande expression des propriétaires au sein de l'Association Syndicale





Adjoint au Maire

Monsieur Frédéric MICHAUD
Secrétaire de l'ASERE
LAMY-GESTRIM
202 avenue de Colmar
67100 STRASBOURG

Strasbourg, le 26 février 2008

Monsieur,

Votre courrier du 18 février 2008 a retenu toute mon attention. Je note avec satisfaction que vous considérez que l'Assemblée Générale de l'ASERE doit être composée des représentants élus des copropriétaires. En effet, cela me paraît plus conforme à la réglementation que la composition actuelle où seuls, les syndics professionnels engagent chaque année des dépenses à hauteur de 1 200 000 € sans en rendre compte à leurs copropriétés respectives.

A ce propos, je vous rappelle les termes de mon courrier du 14 novembre 2007 rappelant l'obligation légale, pour toutes les associations syndicales existantes, de mettre leurs statuts en conformité avec les nouvelles dispositions d'ici le 5 mai 2008.

En conséquence, l'ASERE doit adopter de nouveaux statuts et se doter d'une assemblée des copropriétaires, d'un syndicat composé de membres élus par les propriétaires et d'un président élu par le syndicat parmi ses membres.

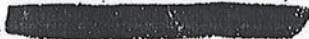
J'avais proposé que la mise aux normes des statuts de votre association syndicale ne soit pas seulement une simple réactualisation des statuts mais aussi l'occasion de redonner aux propriétaires tous leurs droits y compris celui de préciser les missions et le champ d'intervention de l'ASERE.

Ce courrier étant resté sans réponse de votre part ainsi que de tous les membres du conseil syndical de l'ASERE je vous serez reconnaissant de m'indiquer ce que vous avez prévu pour la mise en norme des statuts d'ici le 5 mai 2008.

En conclusion, il ne s'agit pas comme vous l'écrivez d'une « question existentielle » mais de l'application de la loi d'une part, en ce qui concerne les statuts. D'autre part, il s'agit de l'information transparente des copropriétés sur les coûts d'entretien avec ASERE et sans ASERE. Les syndics me semblent tout à fait compétent pour calculer le coût d'entretien d'un espace privé en pied d'immeuble.

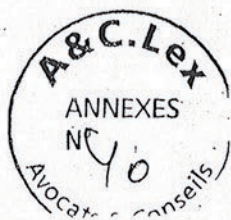
Espérant avoir enfin une réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Olivier ARBOUSSE

Copie transmise à :
M. Jean-Paul FUCHS,
M. Jean-Pierre ZIERNEL,




Adjoint au Maire



Madame ELSAESSER
Directrice
Agence ELSAESSER
68, Avenue des Vosges
67000 STRASBOURG

Strasbourg, le 25 janvier 2008

Madame la Directrice,

J'ai le plaisir de vous adresser le compte-rendu de notre réunion du 10 janvier 2008 relative à la clarification des espaces publics et privés dans le quartier de l'Esplanade.

Je retiens de cette réunion notre volonté commune de poursuivre la réflexion sur l'évolution des espaces publics et privés dans le quartier de l'Esplanade.

Notre gestion actuelle repose sur les principes arrêtés il y a plus de 40 ans : la recherche d'un entretien uniforme des espaces extérieurs, leur ouverture au public et la mutualisation des coûts.

Aujourd'hui, nous devons réexaminer ces principes au regard de l'usage réel de nos espaces secteur par secteur, copropriété par copropriété.

Notre réunion a permis d'identifier deux points de vue :

- la mutualisation de l'ensemble de l'espace privé en pied d'immeuble.
- la provision pour gros investissements, et l'entretien des espaces copropriété par copropriété.

Concernant la suite à donner à cette réflexion, je souhaite que chacune des copropriétés puisse se prononcer sur la définition de l'espace commun à mutualiser et du mode de gestion soit par une association syndicale, soit par les copropriétés elles-mêmes.

Pour éclairer cette réflexion, il me paraît important que les syndicats simulent les coûts de ces différentes hypothèses.

Avec mes remerciements pour l'attention que vous portez à ce dossier, je vous prie de croire, Madame la Directrice, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Bien cordialement

Olivier ARBOUSSE



28 janvier 2008

COMITE RENDU DE LA REUNION
LES ESPACES PUBLICS, ESPACES PRIVES A L'ESPLANADE
DU 10 JANVIER 2008

Participants :

M. Olivier ARBOUSSE
M. Guy CHEVANNE
M. Sébastien GROSSE

Adjoint de Quartier
Directeur de Proximité
Chargé de Mission du Quartier



M. BLECH
M. BRUA
M. HALPHEN
Mme ELSAESSER
M. HELLEU
M. KASRI
M. KIEFFER
M. PARFAIT
M. SITZ

ASERE
Immobilière de la Marne
Agence Gestrim
Agence Elsaesser
CROUS
Agence Foncia Lobstein
Agence Foncia Bintz
DOMO'GEST
Agence Laemmel
Agence ASI
Agence ASI

M. CERNI représenté par M. PETITPOISSON
M. HAAG représenté par M. PETITPOISSON

M. ARBOUSSE précise en introduction qu'il a souhaité cette rencontre avec les professionnels de l'immobilier, pour leur faire part de l'état d'avancement de ses réflexions et recueillir leur avis en toute sérénité et en dehors de toute polémique sur la question de la clarification des espaces publics et privés du quartier de l'Esplanade et de leur gestion.

En effet, la gestion actuelle repose sur des principes arrêtés il y a plus de 40 ans et n'a pas été modifiée depuis. Ces principes sont, il le rappelle, la recherche d'un entretien uniforme des espaces extérieurs, le principe de leur ouverture au public et la mutualisation des coûts.

Mais 40 ans après, nous ne vivons plus les espaces de la même façon. D'une approche collective, nous sommes passés à une approche plus individuelle, plus privative. Certaines copropriété ont déjà clos leurs espaces ou limité l'accès à leurs parkings.

Il prend un exemple en posant la question suivante : Qu'y a-t-il de commun entre le secteur de la place de l'esplanade, de l'avenue du Général de Gaulle ou de la rue d'Upsal en matière d'usage des espaces par les habitants ?

Il souhaite que soit précisé l'« espace commun » sur lequel doit s'appliquer une gestion mutualisée.

1. Présentation des réflexions en cours sur la clarification des espaces et les charges d'entretien

(cf : document joint)



2. Tour de table

Monsieur ARBOUSSE souhaite que l'on fasse un tour de table en se posant la question suivante : aujourd'hui, si on devait définir un bien commun, sur quelles surfaces ou pour quels biens ou structures devrait fonctionner une ASL et quelles copropriétés devrait-elle réunir ?

M. PETITPOISSON rappelle l'historique de l'ASERE, il précise que l'ASERE en particulier pendant qu'elle était gérée par la SERS n'a jamais été bien vécue. En effet, les syndicats préfèrent une solution simple plutôt que des intermédiaires pour la gestion des copropriétés.

Historiquement la SERS prétendait que l'ASERE s'arrêterait quand le lotissement serait terminé en particulier par la venue du « lot. P » (copropriété « Les Lauréades » et « Victoria ») c'est par ce biais que toutes les questions de fond ont été éludées pendant 25 ans. Il considère que le budget d'investissement devrait aller croissant dans les années qui viennent compte tenu de l'état des immeubles de l'Esplanade.

Cette association syndicale est subie par tout le monde, c'est une « usine à gaz » dont il faut sortir petit à petit certains éléments. Pour lui, une ASERE réduite irait très bien.

Monsieur BLECH apporte quelques précisions : le cahier de charges de l'Esplanade a prévu une participation des copropriétaires en fonction de la surface de l'appartement et des lots annexes. Toutes les ASL ont été créées ensuite sur le modèle de l'Esplanade. Monsieur BLECH considère qu'il faut bien distinguer 2 choses, d'une part l'entretien journalier, d'autre part les gros travaux. En effet, selon lui, certaines copropriétés n'auraient plus les moyens de réaliser les travaux comme par exemple le « Nobel » et « Les Perspectives ».

Madame ELSAESSER évoque l'importance des charges annuelles d'entretien, elle considère qu'on s'en sortirait « à 10 fois moins » en recourant à un paysagiste sur 40 ans. Pour elle la question est : qu'avons-nous obtenu en contre partie des 40 ans de « cotisations » à l'ASERE ?

Monsieur MERTZ préconise une scission entre les charges d'entretien et les charges de travaux. En ce qui concerne le Centre Commercial il serait gagnant économiquement en termes d'entretien par contre, il serait perdant si l'ASERE ne participait pas aux travaux d'étanchéité des parkings par exemple. Il serait donc possible d'enlever la partie entretien mais il serait dangereux de supprimer la partie travaux.

Monsieur MERTZ précise qu'il gère pour le Centre Commercial quatre propriétés et une ASL.

Monsieur ARBOUSSE relève à ce stade qu'il y a bien 2 visions :

1. la mutualisation de l'ensemble de l'espace privé en pied d'immeuble à l'avant et à l'arrière des bâtiments ;
2. la provision pour gros investissements, copropriété par copropriété avec un entretien des espaces par copropriétés.

Monsieur PARFAIT, précise que ses copropriétaires ne comprennent pas la gestion actuelle. Leur immeuble est récent, ils se demandent pourquoi depuis 9 ans ils payent pour les autres. En définitive il considère que les propriétaires doivent assumer leurs responsabilités.

Monsieur KASRI préfère une mutualisation de la dépense. Il souligne les difficultés liées à la circulation et au stationnement, ce qui pose la question des parkings réservés. Les propriétaires veulent bien payer pour ce qui leur appartient.



28 janvier 2008

Monsieur ALPHEN souligne que effectivement certaines copropriétés ont beaucoup de charges ASERE pour peu d'espace vert mais que l'on pose de mauvaises questions. L'ASERE est un « mal nécessaire ». Ou bien on provisionne, ou bien on mutualise par rapport aux gros travaux. Pour sa part il préfère la mutualisation.

Monsieur SITZ privilégie les situations les plus simples. Quand on est « maître chez soi » on est plus efficace et plus transparent. Par ailleurs il faudra traiter les demandes croissantes de clôture de certains espaces.

Monsieur SITZ souligne l'importance des charges pour les esplanadiens qui payent d'avantage de taxe d'habitation et de taxe foncière que les habitants de l'Allée de la Robertsau. Monsieur CHEVANNE lui précise que cela ne relève pas des collectivités locales mais de l'évaluation des bases de la fiscalité locale par les services fiscaux.

Monsieur HELLEU, considère que le CROUS qui est un établissement public effectue les provisions pour gros travaux. Il ne comprend pas ce que le CROUS fait dans l'ASERE puisqu'en définitive se sont des fonds d'état qui financent les copropriétés. Monsieur HELLEU n'adhère pas du tout à la mutualisation, le CROUS va demander à quitter l'ASERE.

Monsieur BLECH évoque la situation des propriétés de l'Avenue du Général de Gaulle. Il estime que les procédures de rétrocession qui nécessitent l'accord de plusieurs copropriétés pourraient durer plusieurs années et demande s'il n'existe pas de dispositif susceptible de diminuer les charges d'entretien dès à présent. Monsieur ARBOUSSE et Monsieur CHEVANNE lui répondent que s'agissant des propriétés privées, toute aide directe (subventions) ou indirecte est juridiquement impossible. La seule issue possible est celle de la rétrocession de ces espaces et leur incorporation dans le domaine public de la collectivité sous réserve de justification de leur usage public.

Et sur ce point Monsieur ARBOUSSE précise qu'il n'y a pas d'obligation de rétrocession des espaces, chaque copropriété pouvant prendre en charge la gestion et l'entretien de ses espaces privés. Il rajoute qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande de rétrocession d'une copropriété de l'Esplanade.

Les attentes de la collectivité et les suites à donner à la réunion :

- la priorisation des espaces rétrocedables à étudier avec les copropriétaires et les syndicis
- la définition de l'espace commun et l'évolution de l'ASERE à débattre au sein de chaque copropriété
- une prise de position de chacun dans son métier et domaine de responsabilité
 - o sur la rétrocession des espaces à usage public à la collectivité
 - o sur la définition de l'espace privé commun à mutualiser, et du mode de gestion soit par une association syndicale, soit par les copropriétés elles-mêmes.

En conclusion, l'ensemble des participants soulignent l'intérêt de ce type de réunion et leur volonté de participer à ces réflexions.



FNAIM

IMMOBILIÈRE ELSAESSER

Syndic de copropriétés
Gérance immeubles
Ventes - Locations

68 avenue des Vosges
BP 90033
67080 STRASBOURG Cedex
☎ 03 88 36 36 00
✉ 03 88 35 67 89

COPIE POUR
INFORMATION

S.A.S. au capital de 38 500 € - R.C. STRASBOURG 312 561 293
SIRET 312 561 293 00019 - CODE APE 6832 A
CARTES PROFESSIONNELLES DELIVREES PAR LA PREFECTURE DU BAS-RHIN :
TRANSACTIONS ET GESTION IMMOBILIERES n° 441/2006
CAISSE DE GARANTIE DE L'IMMOBILIER F.N.A.I.M. - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS
Adhérent n° 9662
Email : immobiliere-elsaesser@orange.fr

Monsieur Jean-Jacques BLECH
Président de l'ASERE
11, rue de Boston
67000 STRASBOURG

Lettre Recommandée A.R



Strasbourg, le 15 Avril 2008



Monsieur le Président,

La Copropriété "HANOI" constate la validation de ses « propositions judiciaires » de modification des statuts de l'ASERE, jusqu'alors vivement critiquées devant les Tribunaux et Cours saisies.

Elle en prend acte avec satisfaction, et se réjouit de la mise en place prochaine d'un débat démocratique au sein de l'Association Syndicale.

Il est de fait que les statuts en voie d'être révisés sont illégaux, et que la Loi exigerait que l'ensemble des membres soient invités à délibérer quant à l'adoption de nouvelles règles statutaires.

La Copropriété que je représente pourrait cependant accepter de souscrire - sans contestation de procédure - aux modifications proposées, en ce qu'elles vont dans le bon sens - ceci à la condition que celles critiquables soient gommées du projet respectivement remplacées par un autre texte.

Les contre-propositions suivantes seraient dans cet esprit à soumettre à réception des présentes aux membres convoqués pour le 29 avril :

- sous article 3-1^{er} alinéa : ajouter après « aériennes », hors voies et espaces dépendant ou devant dépendre de la Collectivité publique- selon plan-masse de 1962 d'une part - et espaces qui doivent être dédiés à l'usage privé des Copropriétés et autres membres de l'Association syndicale du GRAND ENSEMBLE DE L'ESPLANADE, lotissement institué en 1961.
- sous article 3-alinéa 2 in fine, et dès lors qu'il n'existe pas de raison de se substituer à l'aménageur - responsable de son fait personnel : supprimer le membre de phrase allant de « d'autre part » jusqu'à la fin du second alinéa se terminant par « l'objet ci-dessus ».
- sous article 3-alinéa 3-1° : préciser en quoi l'association pourrait avoir pour objet les traités et marchés à passer avec tous fournisseurs de services, notamment chauffage, marchandises, matériels etc... Et supprimer le cas échéant.
- sous dernier alinéa de l'article 3 : préciser les voies, ouvrages et espaces verts devant faire l'objet d'une administration, de gestion et de police.
- sous article 7, et étant rappelé que selon l'article premier « Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit (terrains dépendant du lotissement créé par la SERS), sera membre de plein droit de la présente Association syndicale », et que la liste des membres devra être actualisée - selon ce qui est prévu dans la modification de l'article premier : ajouter dans la première ligne « de tous les membres de plein droit au sens de l'article premier » de l'Association syndicale libre ou de leurs représentants.
- sous article 10 : préciser que le plan-masse déposé à l'appui du dossier du lotissement est actuellement introuvable, et prévoir en conséquence un mode de calculation juste et approprié des votes.
- sous article 10, en ses quatre derniers alinéas : les supprimer, en ce qu'ils sont en pleine contradiction notamment avec les articles premier et 7, ainsi qu'avec le 1^{er} alinéa de l'article 10 - et contraires au respect du Droit de la propriété, et les remplacer par l'alinéa unique suivant : « Si l'un des immeubles fait l'objet d'une Copropriété dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et des textes qui l'ont modifiée, le Syndic assurera la représentation des copropriétaires, et votera en fonction de la délibération de sa propre Copropriété ».

Si ces modifications ne devaient pas être acceptées, les procédures judiciaires seraient poursuivies, et la légalité des modifications statutaires intervenues successivement serait portée devant les Tribunaux.

L'objectif poursuivi est de faire régner la démocratie au sein du lotissement de L'ESPLANADE et de la préserver au sein de ses Copropriétés d'une part, et de faire en sorte en outre que chaque Copropriété puisse gérer elle-même - librement et à ses frais - l'espace de vie clôturable sur lequel elle se trouve implantée et que la Collectivité publique - par des rétrocessions appropriées - prenne en charge les voies et espaces libres non dédiés à titre privatif aux membres de l'Association syndicale.

Ce qui réduira en définitive le champ d'activité de l'Association syndicale à très peu de choses, selon le vœu de l'immense majorité des esplanadiens et votre propre souhait exprimé lors de la dernière Assemblée Générale qui est, je cite "de vider l'Asere de sa substance d'ici trois ans" .

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Brigitte ELSAESSER

Syndic de la Copropriété LE HANOI



A & C . L e x
Avocats et Conseils
Association d'Avocats
au Barreau de Strasbourg

11, rue du Fossé-des-Treize
BP 10013 - F 67083 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 23 93 39
Fax 03 88 23 93 40
Case Palais 231
aclex@aclex-avocats.com
www.aclex-avocats.com

François Ruhlmann o.
Patrick Péguet
Didier Clamer
Florence Lorentz
Patrick Trunzer
Sylvie Gabry
Marianne Brignatz
Antoine Marcantoni
Camille Laffite
Nicolas Kihn

AVOCATS AU BARREAU
DE STRASBOURG

231

Madame le Juge de la Mise en Etat
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
1ère Chambre Civile

Place d'Islande
67000 STRASBOURG

TGI STRASBOURG

18 AVR 2008

1ère Chambre Civile

ORDRE DES AVOCATS
DE STRASBOURG
NOTIFICATION

Maître

atteste que les présentes lui ont été
notifiées ce jour
conformément à l'art. 673 du NCPC
Strasbourg, le

Strasbourg, le 15 avril 2008

R.G. 05/06622
Audience du 24 avril 2008
J.M.E : Madame le Président VANNIER



**REQUETE A FIN DE SURSIS A
STATUER**

POUR

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE HANOI**, 6-8-10 Avenue du Général de Gaulle à 67000 STRASBOURG, représenté par son Syndic la SAS Immobilière ELSAESSER, représentée son Président, Madame Brigitte ELSAESSER, ayant siège social 65 Avenue des Vosges à 67000 STRASBOURG, dûment habilitée à cette fin selon délibérations de l'Assemblée Générale des Copropriétaires tenues aux dates des 28 mai 2001 et 20 juin 2005

DEMANDEUR ET DEFENDEUR A LA REQUETE



Comptes Bancaires
Caisse d'Epargne d'Alsace
16705 09017 08770586801 45
Caisse de Crédit Mutuel Haguenau
10278 01800 00020199001 92
Crédit Agricole Alsace Vosges
17206 00083 59089733010 43
SIRET : 451 293 765 00017
TVA : FR24451293765

représenté par Maître François RUHLMANN, Avocat au Barreau de Strasbourg, associé du Cabinet A&C.Lex - Avocats et Conseils, 11 rue du Fossé-des-Treize à BP 10013 - 67083 STRASBOURG Cedex (☎ 03.88.23.93.39 - 📠 03.88.23.93.41 - ✉ fr@aclex-avocats.com - 📠 231) et élisant domicile en son Etude

CONTRE

L'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE, dénommée **ASERE**, Association Syndicale Libre, dont le siège social a été fixé en l'Hôtel de Ville de STRASBOURG (67000), représentée par son représentant légal

DEFENDERESSE ET REQUERANTE A L'INCIDENT

représentée par Maître André BERTHELEN, Avocat au Barreau de STRASBOURG (📠 64)

**PLAISE A MADAME LE JUGE DE
LA MISE EN ETAT**

Le Président de l'ASERE vient de convoquer à une Assemblée Générale Extraordinaire à la date du 29 avril 2008, avec pour objet la modification des statuts.

De nombreux vices des statuts - illégaux - relevés en Justice par la Copropriété HANOI, devraient pouvoir être gommés à bref délai.

La pertinence des observations formulées dans le cadre des actions en Justice conduites par la Copropriété HANOI - vivement contestées jusqu'alors par l'ASERE - a été partiellement validée par le Notaire rédacteur du projet de nouveaux statuts.

Mais la Copropriété HANOI - à l'instar d'autres Copropriétés ayant logiquement et légitimement les mêmes préoccupations - sollicitera cependant quelques modifications importantes du projet - selon courrier produit au Président de l'ASERE - notamment en matière de reprise des engagements de l'aménageur, de précision concernant l'objet, de calcul des droits de vote et de votation démocratique des Copropriétés, ainsi par exemple que de Droit de sortie.

Une négociation est désormais ouverte, et il s'agit d'un constat positif.



Il appartiendra à tous les propriétaires de l'ESPLANADE - membres de Droit de l'ASERE - de se prononcer individuellement sur les nouveaux statuts engageant le futur du lotissement.

**PAR CES MOTIFS
et tous autres à déduire
ou suppléer**

SURSEOIR à statuer jusqu'au 30 avril 2008.

François RUHMANN
Avocat



BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

Nous avons l'honneur d'informer le Tribunal et la partie adverse que sont produites aux débats les pièces suivantes :

- Annexe 1** Statuts en vigueur de l'ASERE
- Annexe 2** Délibération de l'AG du Syndicat des copropriétaires LE HANOI en date du 28 mai 2001
- Annexe 3** Procès-verbal de l'AG Syndicat des copropriétaires LE HANOI en date du 10 juin 2002
- Annexe 4** assignation en Justice délivrée à la SERS et à l'ASERE
- Annexe 5** Procès-verbal de l'AGO du Syndicat des copropriétaires LE HANOI en date du 20 juin 2005
- Annexe 6** Arrêt rendu par la Cour de Cassation en date du 12 octobre 2005
- Annexe 7** Arrêt rendu par la Cour de Cassation en date du 25 septembre 2002
- Annexe 8** Copie d'un acte de vente reçu par Maître Valentin SCHOTT, Notaire, en son Etude sous répertoire numéro 2.534 en date du 31 janvier 1994, sur 12 pages
- Annexe 9** PV du Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 1^{er} avril 1996, sur 9 pages
- Annexe 10** Copie du procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ASERE en date du 10 février 2006, sur 4 pages
- Annexe 11** Copie de la convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ASERE en date du 24 avril 2006, sur 6 pages
- Annexe 12** Article paru dans les DNA du 25.05.06 intitulé "*la statue était au chaud*"
- Annexe 13** Copie des conclusions récapitulatives au fond dans le cadre de la nouvelle instance au fond devant la 1^{ère} Chambre Civile du TGI de Strasbourg sous RG 05/06622 en date du 6 septembre 2006
- Annexe 14** Copie des conclusions en réplique sur requête dans le cadre de la nouvelle instance au fond devant Madame le Juge de la Mise en état de la 1^{ère} Chambre Civile du TGI de Strasbourg sous RG 05/06622 en date du 6 septembre 2006



- Annexe 15** Conclusions au fond devant le Juge de la mise en état en date du 15 octobre 2007
- Annexe 16** Loi du 21 juin 1865
- Annexe 17** Décret du 18 décembre 1927
- Annexe 18** Statuts nuls révisés le 13 octobre 1999 - sans droit
- Annexe 19** Ordonnance du 1^{er} juillet 2004
- Annexe 20** Circulaire d'application du 11 juillet 2007
- Annexe 21** Courrier de Monsieur l'Adjoint au Maire au Président de l'ASERE en date du 17 octobre 2007

Pièces nouvelles produites

- Annexe 22** Convocation à l'AGE du 29 avril 2008
- Annexe 23** Projet de nouveaux statuts
- Annexe 24** Courrier de la Copropriété HANOI à l'ASERE



Maître Gérard Wagner

Diplômé de l'I.E.J.
D.E.A. de Sc. Politiques
D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas).

Huissier de Justice

Villa Wallaram
10 avenue d'Alsace
67000 Strasbourg.
Téléphone : 0. 388. 36. 9000
Télécopie : 0. 388. 36. 9001.
W-justice.com

Les pièces jointes annexes du
Procès-Verbal
(*Syndicat des Copropriétaires Le Hanoï*)

5.3. Les pièces de l'A.G.E:

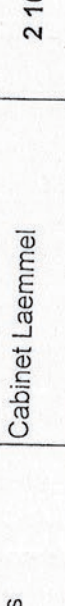

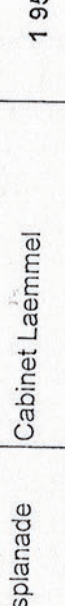

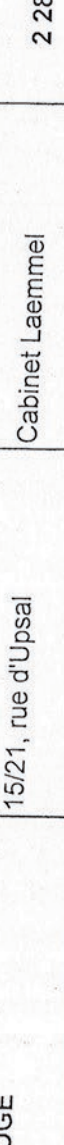
(cf: PV de constat point 3.2.1.)









ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE
RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE - A.S.E.R.E.
11, rue de Boston
67 000 Strasbourg

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL 2008

Feuille de Présence

N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
1	PERSPECTIVES 45	9, rue de Londres	Cabinet Laemmel	2 164	
2	ROND POINT	8/9, Place de l' Esplanade	Cabinet Laemmel	1 955	
3	SIDOGE	15/21, rue d'Upsal	Cabinet Laemmel	2 280	
4	COOPE	16, rue de Rome	Coope	453	
5	CITE PAUL APPEL	8, rue de Palerme	CROUS	2 893	
6	FLAMBOYANTS	6, rue Vauban	CROUS	2 610	



N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
7	CUS HABITAT	2/6, rue d' Istanbul 14/18, rue d' Istanbul 21/25, rue d' Istanbul 2/6, rue d'Ankara 2/4, rue de Nicosie 6/14, rue de Milan 15/19, rue de Milan 16/20, rue de Milan 22/26, rue de Milan 57/61, rue du Jura 63/67, rue du Jura 5/9, rue de Palerme	Cus Habitat	11 775	
8	VICTORIA	5, rue de Stuttgart	Domogest	1 609	
9	ESSO A.F.	8, rue de Rome	Esso société	25	
10	ETOILE	10, Place de l' Esplanade	Foncia - Bintz	439	P.O. B. BLECH 
11	NOBEL	8/10, rue de Stockholm	Foncia - Lobstein	1 033	
12	ARCOLE	20, rue J.H. Schitzler	Foncia - Lobstein	769	
13	MANTOUE	18, rue J.H. Schitzler	Foncia - Lobstein	826	

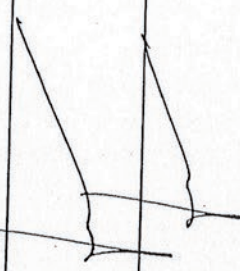

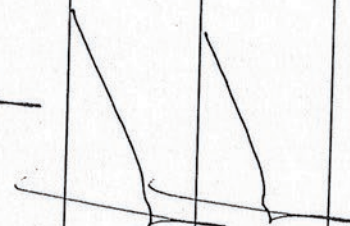

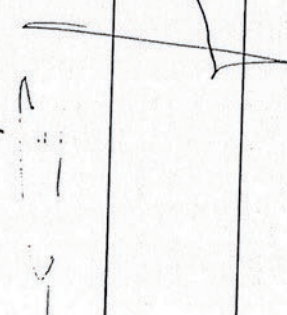
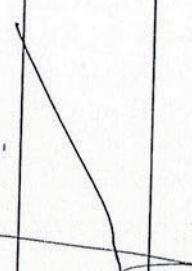




1699

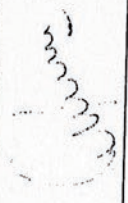

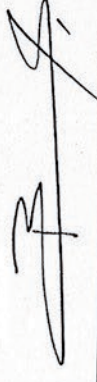

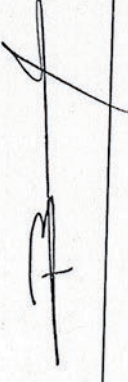



N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARAGEMENT
14	MARENGO " A "	14, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	728	Handwritten scribble
15	MARENGO " B "	16, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	729	Handwritten scribble
16	RIVOLI 1	12, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	387	Handwritten scribble
17	RIVOLI 2	12a, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	446	Handwritten scribble
18	VENDOME	12b, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	626	Handwritten scribble
19	WAGRAM	10, rue J.H. Schnitzler	Foncia - Lobstein	769	Handwritten scribble
20	GARAGES LOT " N "	16, rue d'Oslo (sous tennis)	Gestrim - Lamy	636	Handwritten scribble
21	GARAGES LOT " N 1 "	17, rue d'Oslo	Gestrim - Lamy	501	Handwritten scribble
22	ILOT " A " - Bât. " D "	18, rue d'Upsal	Gestrim - Lamy	1 051	Handwritten scribble



582





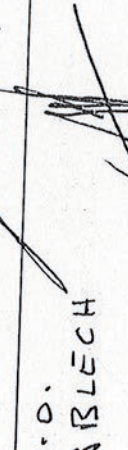




N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
23	LAUREADES	25, rue de Londres	Gestrim - Lamy	2 306	
24	MICHEL ANGE	16/20, rue de Copenhague	Gestrim - Lamy	2 223	
25	MILAN	1/7, rue d'Oslo	Gestrim - Lamy	2 297	
26	GEMEAUX	1/2, av. Gal de Gaulle	Gestrim - Lamy	1 399	
27	PARC DE LA CITADELLE	31/35 av. Gal de Gaulle 21/26 Place de l' Esplanade 1/6, rue de Boston	Gestrim - Lamy	6 240	
28	SCHWEITZER	2/6, rue de Stockholm	Gestrim - Lamy	2 278	
29	IMMOBILIERE 3 F	9/13 av. Gal de Gaulle 15/19 av. Gal de Gaulle	Immobiliere 3 F	4 847	
30	CENTRE COMMERCIAL VICTOIRE	4, av. Gal de Gaulle	Immobiliere Gestion Alsace	363	 P. D. BLECH
31	HAIPHONG	14/18 av. Gal de Gaulle	Immobiliere Elsaesser	2 666	



N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
32	HANOI	6/10 av. Gal de Gaulle	Immobilier Elsaesser	2 355	
33	PERISCOPE 2	21, rue d'Oslo	Immobilier Elsaesser	2 210	
34	PERSPECTIVES 46	5, rue de Londres	Immobilier Marne	2 164	
35	PERSPECTIVES 47	10/12, rue de Copenhague	Immobilier Marne	1 037	
36	PERSPECTIVES Parking	5/9, rue de Londres	Immobilier Marne	947	
37	STOCKHOLM	25/27, rue de Stockholm	Jaly Gestion	735	
38	CENTRE COMMERCIAL T1	8, rue de Londres rue de Leicester	Locatim	2 614	
39	CENTRE COMMERCIAL T2	11, rue de Boston 16, rue de Leicester	Locatim	2 572	
40	CENTRE COMMERCIAL T3	8, rue de Leicester 10/12, rue de Londres	Locatim	642	



19 5M

N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
41	CENTRE COMMERCIAL T4	10, rue de Leicester	Locatim	528	
42	MEDECINE PREVENTIVE	6, rue de Palerme	Médecine Préventive	216	
43	COLISEE	6, rue de Rome	Saint Clair Immobilier	2 246	
44	HORIZON	12, rue de Rome	Saint Clair Immobilier	2 503	
45	CENTRE COMMERCIAL LOT " B "	2/4, rue Tarade	Segesca	130	P.O. I. BLECH 
46	DE GAULLE	21/25, av. Gal de Gaulle	Sogestra	2 453	
47	ILOT " A " - Bât. " A "	18/22, rue de Stockholm	Sogestra	1 253	
48	ILOT " A " - Bât. " B "	1/7, rue d'Upsal	Sogestra	1 679	
49	ILOT " A " - Bât. " C "	2/14, rue d'Upsal	Sogestra	2 318	



13 326

Asere - AGE du 29 avril 2008

N°	SYNDICATAIRES	ADRESSE	REPRESENTANTS	TANTIEMES	EMARGEMENT
50	AVENTIN	2, rue de Rome	Strasbourg Immobilière	1 798	
51	BOXES COLISEE - AVENTIN	4, rue de Rome	Strasbourg Immobilière	338	
52	COPENHAGUE	2/8, rue d'Oslo	Strasbourg Immobilière	2 326	
53	PERISCOPE 1	20, rue d'Oslo	Strasbourg Immobilière	2 251	
54	VAUBAN	22/32, av Gal de Gaulle 1/4, Place de l' Esplanade	Strasbourg Immobilière	5 362	

TOTAUX 100 000

Les Membres du Bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que
sur 54 Syndicataires sont présents ou représentés, totalisant ensemble 12 075
3340 tantièmes

Le Président :

Les Scrutateurs :

A Strasbourg, le 29 avril 2008

Le Secrétaire :

A. Madan

93 9/12



POUVOIR

Je soussigné (e)

Agissant en qualité de :

Donne, par la présente, tous pouvoirs à :

M. BLECH Jean-Jacques

ou à défaut à :

M.

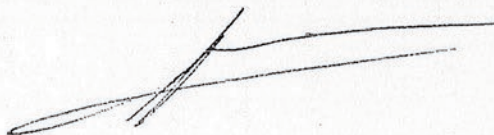
A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade - ASERE -, convoquée pour le mardi 29 avril 2008 à 10 heures, salle Leicester, 8, rue de Londres à 67000 Strasbourg.

En conséquence,

- assister à ladite Assemblée Générale Extraordinaire,
- me représenter et exercer tous les droits que je tiens des statuts et de la loi,
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et à tous votes,
- accepter toutes fonctions et tous mandats,
- signer toutes feuilles de présence ainsi que tous procès-verbaux de séance,
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer mon entière représentation à ladite Assemblée Générale Extraordinaire.

Le présent POUVOIR conservera tous ses effets pour toutes les Assemblées Extraordinaires successivement réunies à l'effet de délibérer sur les mêmes questions, en cas de remise par défaut de quorum ou toute autre cause.

Fait à Strasbourg, le 3/04/08
dater, signer et mettre de sa main la mention « BON POUR POUVOIR »



POUVOIR

Je soussigné (e) 214 rue Tarade **SEGESCA**
GERANCE - SYNDIC
à l'us' du Nover
Agissant en qualité de : Syndic 67000 STRASBOURG Tél. 03.88.322.74.07

Donne, par la présente, tous pouvoirs à :

M. BLECH Jean-Luc

ou à défaut à :

M.

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade - ASERE -, convoquée pour le mardi 29 avril 2008 à 10 heures, salle Leicester, 8, rue de Londres à 67000 Strasbourg.

En conséquence,

- assister à ladite Assemblée Générale Extraordinaire,
- me représenter et exercer tous les droits que je tiens des statuts et de la loi,
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et à tous votes,
- accepter toutes fonctions et tous mandats,
- signer toutes feuilles de présence ainsi que tous procès-verbaux de séance,
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer mon entière représentation à ladite Assemblée Générale Extraordinaire.

Le présent POUVOIR conservera tous ses effets pour toutes les Assemblées Extraordinaires successivement réunies à l'effet de délibérer sur les mêmes questions, en cas de remise par défaut de quorum ou toute autre cause.

Fait à Strasbourg, le 02.04.08
dater, signer et mettre de sa main la mention « BON POUR POUVOIR »

Bon pour pouvoir
M. BLECH



POUVOIR

Saint Clair Immobilier

Administrateur de biens - Agent Immobilier

Syndic de Copropriété - Transaction - Location

5, rue Goethe

67000 STRASBOURG

Tél. : 03 90 41 07 30 - Fax : 03 90 41 09 05

SARL au Capital de 7622,45 € - RCS STRASBOURG B 422 244 269

Cartes professionnelles G.I. 309/482 et T.I. 742/482

Je soussigné (e) Garantie Financière SOCAMAB représentée par son gérant (M. DEROVIERE) Jean-Christophe

Agissant en qualité de : .. Syno. de la Copro. Juste. HORIZON sur 12 rue de Rome 67000 STRASBOURG.

Donne, par la présente, tous pouvoirs à :

M. le D. M. MADI. Naja

ou à défaut à :

M.

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade - ASERE -, convoquée pour le mardi 29 avril 2008 à 10 heures, salle Leicester, 8, rue de Londres à 67000 Strasbourg.

En conséquence,

- assister à ladite Assemblée Générale Extraordinaire,
- me représenter et exercer tous les droits que je tiens des statuts et de la loi,
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et à tous votes,
- accepter toutes fonctions et tous mandats,
- signer toutes feuilles de présence ainsi que tous procès-verbaux de séance,
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer mon entière représentation à ladite Assemblée Générale Extraordinaire.

Le présent POUVOIR conservera tous ses effets pour toutes les Assemblées Extraordinaires successivement réunies à l'effet de délibérer sur les mêmes questions, en cas de remise par défaut de quorum ou toute autre cause.

Fait à ... Strasbourg ..., le 29. Avril. 2008
dater, signer et mettre de sa main la mention « BON POUR POUVOIR »

Bon pour pouvoir

Saint Clair Immobilier

Administrateur de biens - Agent Immobilier

Syndic de Copropriété - Transaction - Location

5, rue Goethe

67000 STRASBOURG

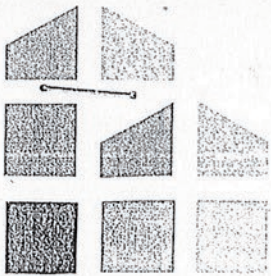
Tél. : 03 90 41 07 30 - Fax : 03 90 41 09 05

SARL au Capital de 7622,45 € - RCS STRASBOURG B 422 244 269

Cartes professionnelles G.I. 309/482 et T.I. 742/482

Garantie Financière SOCAMAB





**FONCIA
BINTZ**

88, avenue Jean-Jaurès - B.P. 14
67027 STRASBOURG CEDEX 1

Tél. : 03 90 41 21 70

Fax : 03 88 84 46 52

bintz@foncia.fr

ASSOCIATION SYNDICALE DE
L'ENSEMBLE RESIDENTIEL
DE L'ESPLANADE (A.S.E.R.E)
A l'attention de Monsieur BLECH
8, rue de Londres
67000 STRASBOURG

P.KI/m.br

Strasbourg, le 04.04.2008

CONCERNE

**ASSOCIATION SYNDICALE
DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL
DE L'ESPLANADE - ASERE -**

Monsieur,

En notre qualité de mandataire de la SCI ROND POINT ETOILE, nous vous prions de trouver ci-joint notre pouvoir dûment complété et signé dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29.04.2008 de l'association précitée.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Nous vous prions de croire, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Philippe KIEFFER
PRINCIPAL DE GERANCE

P.J.



Gestion de copropriété - Gestion locative - Location - Vente

SAS FONCIA BINTZ au capital de 38.988,83 € - 678 501 172 RCS Strasbourg

Siège social : 88, avenue Jean-Jaurès - 67100 STRASBOURG CEDEX 1 - Tél. : 03 90 41 21 70

Succursales : FONCIA SCHMITT à SARREBOURG - FONCIA IMMO 2000 à SAVERNE - FONCIA SARRE à SARRE-UNION

Carte professionnelle délivrée par la Préfecture du Bas-Rhin n° 508/2006

Caisse de garantie : SOCAMAB Assurances - 18, rue Beaurepaire - 75010 PARIS - N° TVA intracommunautaire : FR 44 678 501 172

GRUPE BANOUF POPUI AIRF

POUVOIR

Je soussigné (e) Philippe KIEFFER Principale de Gestion,

Agissant en qualité de : Mandataire de la S.C. ROND POINT ETOILE

Donne, par la présente, tous pouvoirs à :

M. B. L. E. C. H. Jean-Jacques . . .

ou à défaut à :

M.

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade - ASERE -, convoquée pour le mardi 29 avril 2008 à 10 heures, salle Leicester, 8, rue de Londres à 67000 Strasbourg.

En conséquence,

- assister à ladite Assemblée Générale Extraordinaire,
- me représenter et exercer tous les droits que je tiens des statuts et de la loi,
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et à tous votes,
- accepter toutes fonctions et tous mandats,
- signer toutes feuilles de présence ainsi que tous procès-verbaux de séance,
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer mon entière représentation à ladite Assemblée Générale Extraordinaire.

Le présent POUVOIR conservera tous ses effets pour toutes les Assemblées Extraordinaires successivement réunies à l'effet de délibérer sur les mêmes questions, en cas de remise par défaut de quorum ou toute autre cause.

Fait à STRASBOURG, le 04. AVRIL 2008
dater, signer et mettre de sa main la mention « BON POUR POUVOIR »

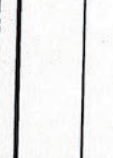
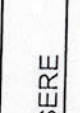
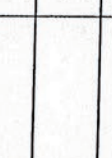

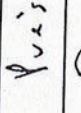

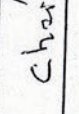
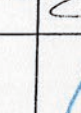



BON POUR POUVOIR

67000 Strasbourg
Tel. 03 88 31 46 52



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL 2008

Présence des Représentants Syndicaux

	NOM	PRENOM	FONCTION	COPROPRIETE	EMARGEMENT
1	EHRISMANN	Michèle	Représentant des copropriétaires	ASERE	
2	MALAN	André	Représentant des copropriétaires	ASERE	
3	MALAN	André			
4	RENTZ	RUCIEN		STOCKHOLM	
5	CLÉRE	François	Président Synd.	Les Jumeaux	
6	BINETAU	Yvonne	Com. Synd.	Vauban	
7	OLIVERO	Jean	Président CS	Citadelle	
8	GOETZ	Jacques	Président CS	MANTOUE	
9	GLADE	Guy	Membre CS	AVENTIN	
10	WODEY	Charles	Président CS	SIDOGE	
11	MEYER	Raphael	Président CS	COPENHAGUE	
12	FUCHS	A. Zent	Président CS	Le Grand Saix	



	PRENOM	FONCTION	COPROPRIETE	EMERGEMENT
13	WOLFF			
14	DERACHE	C. Syndical C. syndical	3 - de Louches E. K. ville	R. Wolff V. D. B. ville
15	PERRIN	C. Syndical	14 - 18. Ardgaull	
16	RUELLER		W. F. B. E. L.	
17	Zimheld	C. Syndical	Citadelle	
18	ACKER	C. Syndical	Vitevac	
19	SEILER	Adjointe P. F. C. S.		
20	PANTIER		Bal 46	
21	SOUVILLE	C. Syndical	Reinigen 1	
22	BOULEAU	C. Syndical	Balk 47 - Reinigen	
23	DISS	C. Syndical	12. 2. 2. Schmitz	
24	STAEHEL	P. Conseil Syndical	25-23-21 A. du gel de Boule	
25	DREYER	Comité Général	12. 2. 2. Schmitz	
26	FLORE	P. Conseil Syndical	16. 2. 2. Schmitz	
27	GOBAS	P. Conseil Syndical	12. 2. 2. Schmitz	
28	DISS	Comité Syndical	12. 2. 2. Schmitz	
29				
30				
31				



**ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE
DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ESPLANADE**

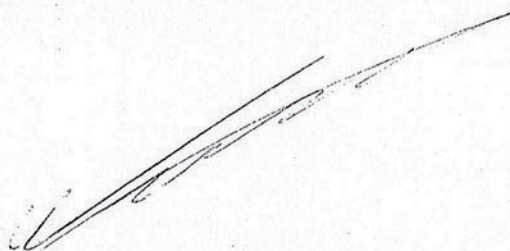
POUVOIR

Je soussigné, Jean NEIMARK,
Président du Conseil Syndical de la Copropriété "Le HANOÏ"

Donne tout pouvoir de le représenter à :

Monsieur Albert HERNANDEZ - copropriétaire

Fait à Strasbourg le 27 avril 2008



Jean NEIMARK
Président du C.S. " Le Hanoï "



RESIDENCE
LE HAIPHONG
14, 16, 18 avenue du Général de Gaulle
STRASBOURG

CONSEIL SYNDICAL

PROCURATION

Je soussigné, Francis BLOCH, Président du Conseil Syndical de la Copropriété Résidence LE HAIPHONG, empêché d'assister à l'Assemblée Générale de l'ASERE du **29 avril 2008** donne pouvoir à **Monsieur Jean PERRIN** de l'y représenter.

Fait à Strasbourg, le 26 avril 2008, pour valoir ce que de droit

Francis BLOCH



Maître Gérard Wagner

Diplômé de l'I.E.J.

D.E.A. de Sc. Politiques

D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas).

Huissier de Justice

Villa Wallaram

10 avenue d'Alsace

67000 Strasbourg.

Téléphone : 0. 388. 36. 9000

Télécopie : 0. 388. 36. 9001.

W-justice.com

Les pièces jointes annexes du
Procès-Verbal

(Syndicat des Copropriétaires Le Hanoï)

5.4. La pièce remise par
Monsieur Glad



MOTION

Les décrets officiels entraînant une nécessaire mise en conformité des statuts des Associations Syndicales Libres ont été publiés en 2004 et 2006. La date butoir de cette mise à jour a été fixée au 6 mai 2008 sans toutefois prévoir de sanction en cas d'exécution plus tardive

Cette mise à jour a été organisée tardivement, sans autre participation que celle de quelques syndicats.

Elle a été élaborée sans la consultation ou l'information préalable d'aucun syndicat de copropriété de l'Esplanade.

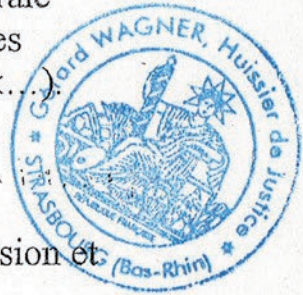
Elle n'en modifie que peu le contenu et en particulier conforte le processus actuel de décision et de gestion qui est sans réelle représentativité des syndicataires.

Compte tenu de l'intérêt porté à la gestion de notre Association Syndicale et de notre quartier, les soussignés demandent aux syndicats présents :

1° - de s'abstenir de voter ou de voter contre la modification des statuts proposée

2° - de reporter leur vote lorsque pourra être présenté à l'Assemblée Générale de l'ASERE une version des statuts élaborée avec la participation effective des syndicataires (Présidents des conseils syndicaux, conseillers syndicaux... et incluant notamment les dispositions essentielles souhaitées par les Esplanadiens :

- La définition précise de l'objet et de la vocation de l'ASERE
- La représentation effective des syndicataires au sein des organes de décision et de gestion de l'ASERE



Le Collectif des soussignés

David-Yves Portier Président du Conseil Syndical
Leopoldine

Jean Pierre Zimheld Conseiller Syndical de la Citadelle

Jacques FOETZ Président Conseil Syndical Naoutane
18 rue 24 Schmitzler

Flory Guy Président Conseil Syndical Naoutane
16 rue 24 Schmitzler

HERLITZ Bernard Président Conseil Syndical 31, rue de Londres "Victoria"

Schick, Anst

Phil Leuch

Sophie WELSCH

Sidely

Président Conseil Syndical Rivoli I

12, rue J. - H. Schmitzler

- membre du Conseil Syndical WAGRAM
10 rue Henri Schmitzler

- président Union Vendôme

CECILE WELCH pour Anst P.C.S. Résidence Vanden
Conseiller syndical

ALAIN HELLEU

Directeur du CROUS

J. BINETRU

Conseillère syndicale
Riv. Vauban

HIRSCH

Président syndical 27me d'Oslo

~~BARTHELEMY~~ Président copropriété BATIMENTA ESPLANADE

ALCANTON JONAS président du conseil syndical de Rivoli II
(12A rue SCHMITZLER)

GUY DERACHE conseiller syndical de la Résidence du Parc de l'Étoile
J. - H. Schmitzler

Alescanche PILLET conseillère syndical résidence Avenir

Valérie CURIEN conseillère syndical Résidence Avenir

Guy GLADE Conseiller syndical Résidence Avenir

Fabrice MOWER Président du conseil syndical Batiment C
c 9 au 14 rue CURSAC

Nichler Rene

BATR Ilot A

Bruce d'Upsal 67000 STRASBOURG
MR. NICHLER Rene

B. ARIOT
B. GARD
Président WAGRAM



Jean-Paul FUCHS Président du Conseil Syndical
"Le Rond-Point"
~~Fuchs~~

Isabelle BOEHRER Ancien Président du Conseil Syndical
"Le Rond Point"
act. Conseiller syndical
Boe

Jean NEIMARK Président du Conseil Syndical
"le HANGI"

Gilbert SCHIFF Ancien Président du Conseil
Syndical
"LE ROND POINT"
act. Conseiller Syndical

~~Schiff~~

François CLÉRE Président du Conseil Syndical
"Les Jeuneux"
Clere

Guy GLADÉ pour le Président de l'Avenir M. DENNEFE
Gladé

Meyer Alphonse Président Perspectives 45,46 rue de l'Industrie



Maître Gérard Wagner

Diplômé de l'I.E.J.
D.E.A. de Sc. Politiques
D.U. Droit des Procédures Collectives (Paris-Assas).

Huissier de Justice

Villa Wallaram
10 avenue d'Alsace
67000 Strasbourg.
Téléphone : 0. 388. 36. 9000
Télécopie : 0. 388. 36. 9001.
W-justice.com

Les pièces jointes annexes du
Procès-Verbal
(*Syndicat des Copropriétaires Le Hanoï*)

5.4. La transcription des
débat de l'Assemblée



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.



Monsieur BLECH parle :

Mesdames, Messieurs,

Merci d'être venus à votre Assemblée Générale de ce matin, pratiquement, quasiment tout le monde est là, à peu de chose près, globalement à part le Centre Commercial et quelques copropriétés, tout le monde est quasiment présent, on va faire les décomptes habituels des millièmes mais donc il n'y a aucun problème pour ouvrir cette Assemblée Générale. Dès à présent, nous avons les 50% des millièmes largement présents, on vous donnera les comptes tout à l'heure.

Je vous propose donc de procéder à la constitution du Bureau de l'Assemblée Générale. Il faut un Président, je me propose comme Président, à moins que quelqu'un d'autre veut, souhaiterait présider à ma place. Qui est-ce qui est contre ma Présidence ? Qui est-ce qui s'abstient ? C'est bien, je vous remercie de votre confiance et je vais présider cette Assemblée.

Généralement, le secrétariat est assuré par M. MICHEAUD, le secrétaire de l'ASERE, M. MICHEAUD qui représente la Société LAMY, je mets sa candidature aux voix, qui est-ce qui est contre ? Qui est-ce qui s'abstient ? Et bien M. MICHEAUD, vous êtes élu Secrétaire à l'unanimité des présents et représentés. M. MALAN assure d'habitude le secrétariat adjoint, il est d'ailleurs Secrétaire-Adjoint de l'ASERE et représentant des Copropriétaires au Conseil Syndical, qui est-ce qui vote contre ? Qui est-ce qui s'abstient ? Et bien, M. MALAN vous êtes élu Secrétaire-Adjoint, à l'unanimité. Généralement, nous avons un Scrutateur. Qui est-ce qui est candidat au poste de Scrutateur ? Messieurs les Syndics, ne traîner pas trop, ça ira plus vite, quelqu'un se dévoue tout de suite ? M. SITZ vous êtes candidat ? M. SITZ qui représente le Cabinet LAEMMEL est candidat scrutateur, qui est-ce qui vote contre ? Qui est-ce qui s'abstient ? Et bien, M. SITZ vous êtes élu Scrutateur à l'unanimité et le Bureau est donc ainsi constitué : Président, moi-même, Scrutateur M. SITZ, Secrétaire M. MICHEAUD ainsi que M. MALAN comme Secrétaire-Adjoint.

Bien, pour débiter cette Assemblée, je tiendrais à préciser deux choses : c'est la première fois que je vois autant de Copropriétaires présents à cette Assemblée, j'en suis très heureux, je rappelle simplement et je suis obligé de vous dire maintenant avant, au préalable, je dois vous dire que, on m'a signifié il y a 20 minutes, Maître WAGNER qui est ici présent, que à 9H45, et ça doit faire 20 minutes, on n'est pas à 1 minute près, une ordonnance du Tribunal qui a été demandée par le Syndicat des Copropriétaires le Hanoï, n'est-ce pas ? et donc cette ordonnance dit : euh, Monsieur MAZARIN, Vice-Président du Tribunal de Grande instance de Strasbourg, Président de la 1^{ère} Chambre Civile : vue la requête déposée à la date du 28 Avril 2008, c'est récent, la Copropriété Hanoï et sa motivation et la considérant fondée, sous réserve de tous droits et moyens des parties et par ces motifs : autorisons au côté de la Copropriété le Hanoï et son Syndic Mme Brigitte ELSAESSER, la présence et l'assistance d'un Huissier de Justice à l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale de l'Ensemble des Résidents de l'Esplanade, ASERE, le 29 Avril 2008 au 1^{er} étage de la salle Leicester 8, rue de Londres à Strasbourg, « c'est pas au 1^{er} étage de la salle Leicester, c'est au 1^{er} étage de la Rue de Londres, salle Leicester ! » disant que Me SCHAEFFER, Huissier de Justice à



Strasbourg ou tout autre, en cas de son indisponibilité, sera autorisé à dresser constat et rapport des faits et débats de l'Assemblée Générale extraordinaire, notamment en procédant à l'enregistrement des débats et à leur retranscription suivante, disons qu'il en fera rapport au Tribunal, disons que les frais seront laissés à la charge de la Copropriété : Le Président de la 1^{ère} Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg, fait à Strasbourg, le 28 Avril 2008.

Je ne sais si quelqu'un souhaite, oui Maître !

1

Maître WAGNER parle :

Oui, je voudrais prendre la parole 2 minutes, simplement pour dire que je ne suis pas là pour pallier au rapport de l'Assemblée Générale qui reste de la responsabilité de l'ASERE ; Je suis là simplement ainsi que le dit le Tribunal pour constater la façon dont se passent les choses : ce qui veut dire que les positions qui seront adoptées aujourd'hui seront notées, donc pour la clarté des choses, que les gens qui prennent position, indiquent clairement leur prénom, leur nom et leur qualité, sachant comme le précise l'ordonnance, que l'Assemblée aujourd'hui est enregistrée audio, et que ce sera retranscrit par procès-verbal. S'il y a des pièces à me communiquer, notamment qui seront peut-être lues ici, je voudrais bien qu'on me les donne de façon à ce que je puisse les annexer au procès-verbal. L'ordonnance que M. le Président vous a lue, est disponible ici. Que ceux qui souhaitent en prendre connaissance, que ce soit l'ordonnance ou sa requête, prennent les papiers qu'ils souhaitent. Voilà ! Avez-vous des questions éventuellement au sujet de ma présence ? Bien, merci M. le Président.

Monsieur BLECH parle :

Ceci étant, je pense, est-ce que vous souhaitez que je vous lise l'ordonnance ou pas, Messieurs les Syndics ? Est-ce que quelqu'un souhaite, non ? On me demande pas de lire l'ordonnance ? Bien.

M. DESTOUCHES, Syndic, parle :

Est-ce que par contre vous pouvez (inaudible)

M. BLECH répond : oui, bon, à ce moment là je vous lis l'ordonnance Monsieur ... ! Bonjour Monsieur DREYFUS. J'ai le plaisir de saluer M. DREYFUS, notre Conseiller Général, Vice-Président de la CUS, qui arrive à notre Assemblée Générale.

Alors à ce moment là, M. DESTOUCHES, je voudrais vous dire euh, je vais vous lire euh, la demande du Hanoï, comme ça, c'est 5 petites minutes, tout le monde en aura eu lecture, alors : « DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINNAIRE de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade dénommée ASEREOK, Requête à fin d'autorisation d'un Huissier à assister à une AG d'Association Syndicale et là M. le Président BLECH lit l'intégralité de la requête qui lui a été signifiée par Me WAGNER . A la fin de la lecture, in extenso, M. BLECH dit : voilà l'ensemble de l'ordonnance avec un bordereau de communication des



pièces, dont il donne également lecture, puis dit : voilà donc l'ensemble de la signification qui m'a été faite il y a quelques minutes. Alors, c'est très bien, je reviens en disant que je suis très content, alors d'abord je tiens à accueillir ici présents, Mme SEILER, Adjointe au Maire, Adjointe de Quartier de Bourse-Krutenau-Esplanade, que je remercie de sa présence, j'en suis très content, ainsi que la présence de M. DREYFUS, notre Conseiller Général, Vice Président de la CUS et euh, il va s'occuper également en charge du quartier. Nous leur donnerons tout à l'heure la parole, c'était prévu à l'ordre du jour et je tenais d'abord à les accueillir et de les remercier de leur présence. Il est prévu de leur donner la parole à 11h30, donc je souhaiterai que les débats, nous aurons donc 1 heure de débats, puissent se traiter en une heure.

Deuxième chose que je tiens à dire, on pourrait, étant donné la présence d'un huissier, on pourrait discuter de la validité de la présente Assemblée Générale, car la présence des Conseillers Syndicaux, ce je mets, d'ailleurs je rappelle sur la convocation, et je remets bien en gras, comme convenu depuis plusieurs années, les Syndics sont toujours très vivement invités à se faire assister des Présidents des Conseils Syndicaux ou d'un Membre du Conseil Syndical de chaque copropriété de sorte à améliorer l'information générale des copropriétaires. Ceci est la suite d'une résolution d'une AG de l'ASERE du 30 Juin 1993, deuxième point à l'ordre du jour, je vais vous en donner lecture : principe d'autoriser les Présidents de Copropriétés à assister à l'AG de l'ASERE, M. LORENTZ qui était notre Secrétaire précédent et Conseiller Général donne lecture du texte de délibération soumis à l'approbation de l'AG : « compte tenu des dispositions des statuts de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade, articles 7 et 10 relatifs à la représentation des différentes copropriétés dans les AG de l'Association, chaque copropriété est de droit représentée par son Syndic et par lui seul. Toutefois, il est proposé d'autoriser un représentant de chaque Copropriété, à accompagner son Syndic, ceci afin de favoriser la transparence des débats, de la diffusion de l'information. » Donc je précise les statuts : seul le Syndic dispose d'une voix délibérative et intervient dans les débats, donc je redis : seul le Syndic dispose d'une voix délibérative et intervient dans les débats. Représentation éventuelle d'un Syndic à une AG de l'ASERE : en cas d'impossibilité pour un Syndic d'assister à une AG de l'ASERE, ce dernier peut donner mandat par écrit ou pouvoir à un autre membre de l'Association Syndicale. Cette délibération, après délibération, Monsieur LORENTZ propose que soit ratifié le texte proposé ainsi que les dispositions concernant la représentation du Syndic, cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des membres présents.

Bon je donne les choses. Ceci étant, on pourrait discuter de la légalité de plus que un représentant par copropriété. Bon, j'ai toujours eu la politique depuis que je suis Président d'ouvrir l'Association Syndicale à l'ensemble des Propriétaires, donc Messieurs, vous êtes, je considère tous les bienvenus, simplement je vais quand même me permettre de vous rappeler, c'est d'abord les Syndics qui participent aux débats et lorsque les Syndics ont fini de participer aux débats, je donnerai la parole à un certain nombre de copropriétaires mais je ne pourrai pas la donner à tous, hein, c'est clair que ce sont les Syndics qui participent aux débats et qui délibéreront, par contre vous êtes les bienvenus Messieurs et je vous accueille avec plaisir parce que j'ai toujours voulu la transparence et un développement de l'information.



Cette précision donnée, si vous êtes tellement nombreux, c'est qu'il y a eu un certain lobbying sur cette modification des statuts. Quelques Copropriétaires ont décidé, unilatéralement, d'engager un lobbying pour s'opposer à cette mise en conformité. C'était leur droit le plus absolu. Par contre, je dois quand même relever qu'ils n'ont pas jugé utile de rencontrer l'ASERE, son Président et le Conseil Syndical de l'ASERE, parce qu'à l'époque c'était encore le Conseil Syndical de l'ASERE, pour en débattre et pour en parler, c'est leur droit aussi, mais d'habitude on écoute quand même les deux sons de cloche. Pourtant la Commission du Conseil Syndical de l'ASERE, a quand même passé cinq fois 2 heures, soit 10 heures sur ce dossier, et qu'ils auraient été à même d'apporter un certain nombre de précisions utiles à ces propriétaires pour comprendre ce qui est mis à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale. Je veux vous prouver aussi qu'il y a eu des notes, difficilement qualifiables, qui ont été diffusées, qui ont circulé, où les acteurs ont oublié de signer, quel courage, mais c'est leur droit également, je pense que ça doit être les mêmes personnes qui avaient diffusé un tract anonyme la veille des élections municipales, en racontant n'importe quoi sur l'ASERE, c'est aussi leur droit, quel courage que de faire des tracts anonymes. Mais ce que je pense surtout, c'est que dans ce lobbying, les propriétaires n'ont pas compris ou n'ont pas voulu comprendre qu'il y avait deux questions qu'ils pouvaient logiquement se poser et ces propriétaires ont volontairement ou involontairement, ils les ont mixés. Les deux questions elles sont :

- 1) il y a la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance : il y a eu une ordonnance, il y a eu un décret, une circulaire après du Ministre de l'Intérieur au Préfet, et on n'a pas à discuter de l'ordonnance, ça c'est une mise en conformité avec la loi.
- 2) Après il y a un deuxième problème, c'est apporté des améliorations éventuelles au bon fonctionnement de l'Asere. Alors là, là aussi, je ne vois pas d'inconvénient à que l'on étudie la possibilité d'améliorer le fonctionnement de l'Asere, d'améliorer encore l'ouverture de l'information vis-à-vis des propriétaires, mais alors là, si vous voulez, il y a quand même un problème de délai, et pour permettre qu'à ce moment là, les Syndics puissent au préalable, compte tenu de ces éléments neufs, en informer les Assemblées Générales, prendre alors note des informations de leur Assemblée Générale, avoir l'accord de l'Assemblée Générale, pour pouvoir voter de telles modifications.

La mise en conformité avec la loi, y a pas...., ça se discute pas.

C'est un peu, comme je dirais, en Copropriété, le législateur a décidé de la mise en conformité des ascenseurs et vous n'avez pas à discuter du bien fondé des travaux qu'il y a à faire sur les ascenseurs. Par contre, la Copropriété, vous allez discuter, comment vous allez appliquer la loi ! Par quel fournisseur vous allez passer, sur quel délai vous allez faire et quelle année on va faire.

Donc là, aujourd'hui, on est tous là, pour la mise en conformité avec l'ordonnance et je ne vois aucun inconvénient, bien au contraire, si vous le souhaitez, c'est que on fasse, une commission, je dirais paritaire, qui a ce moment là, au moins une dizaine de copropriétés



différentes, qui soient re..., qui rentrent dans cette commission paritaire, pour étudier et faire des propositions d'évolution de nos statuts, et là, il y a un délai, normal de deux ans, entre les propositions à faire, que les Syndics aient le temps de les soumettre à l'Assemblée Générale, pour prendre l'avis de leurs Assemblées Générales et pour qu'on puisse se retrouver, de nouveau, ici en Assemblée Générale, pour adopter les modifications à ces évolutions. Mais vous ne pouvez pas demander à un Syndic aujourd'hui de prendre des décisions, MAJEURES, d'évolution des statuts, sans en avoir référé, au préalable, à ses Copropriétaires.

Alors, donc voilà, il y a un problème de délai, ici. Ce que je regretterai encore si vous voulez, je dirais, c'est que un certain de leurs Copropriétés, de Conseils Syndicaux ou membres de Conseils Syndicaux ont été saisis ces quelques personnes qui ont voulu venir, je regrette à quelques exceptions près, qu'ils n'aient pas tous jugé nécessaire d'interroger directement l'ASERE, de venir aux sources, de nous demander à nous Président ou Secrétaire, à M. MALAN qui représente les Copropriétaires, ou Mme EHRISMANN qui représente les copropriétaires, leur avis sur cette question, je pense que ç'aurait été logique.

Alors mise en conformité des statuts à l'Esplanade avec l'ordonnance. Donc je vous ai dit il s'agit d'une obligation légale, qui ne peut pas faire l'objet d'une discussion, et il y a une sanction ! Je vous lis quand même un extrait de la note du Ministère de l'Intérieur au Préfet du mois de juillet 2007 soit l'année dernière : l'existence de capacité juridique d'une Association Syndicale Libre, ASL, notamment.....propriétaires membres, l'établissement des statuts, ces décisions sont des situations opposables à ses membres.

En revanche, pour être dotée de la capacité juridique et donc être opposable aux tiers, elles doivent respecter les formalités de publicité, propres aux ASL, article 5 de l'ordonnance, elles seront alors à même d'agir en justice, d'acquérir, de vendre, d'échanger, de construire, d'emprunter et d'hypothéquer. Donc, l'ordonnance nous dit bien que, on doit se, pour avoir la capacité juridique, il faut qu'on applique la modification des statuts. La déclaration de l'Association, article 8 de l'ordonnance et 4 du décret, la déclaration en Préfecture des Associations Syndicales libres, constitue la première étape dans la publication au Journal Officiel d'un extrait de ces statuts, formalité cumulative qui les dotent de la capacité juridique ! Si les textes ne prévoient aucune sanction pour l'absence de déclaration, c'est parce que cette dernière a des conséquences suffisamment graves en termes de capacité juridique pour inciter les Associations Syndicales Libres à se déclarer !

DONC IL FAUT SAVOIR SI ON VEUT PERDRE LA CAPACITE JURIDIQUE OU NON ! Et ça, c'est pour respecter uniquement les dispositions de l'ordonnance ! ET RIEN D'AUTRE !

Alors l'affaire de la capacité juridique, ça veut dire quoi ? Les Syndics peuvent ne plus payer les appels de charges ! On va pas vous poursuivre pour non paiement de charges, on n'a plus la capacité juridique ! on a des procédures en cours, le HANOI nous fait, nous a fait engager deux procédures, je vous le rappelle, nous avons une procédure au Tribunal Administratif pour demander l'annulation de l'avenant n°2 au niveau du chauffage, où je

Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

vous rappelle quand même que le R1 vous a augmenté pour ses profits de 18%, euh royalement ! CES PROCEDURES SONT PERDUES D'AVANCE !

LES OPPOSANTS VONT TOUT DE SUITE DIRE L'ASERE N'EXISTE PLUS, ELLE A PERDU LA CAPACITE JURIDIQUE, si on ne se met pas en conformité avec l'ordonnance !

La Collectivité, ici présente et que j'ai saluée tout à l'heure,la Collectivité va vous répondre : Messieurs, vous n'existez plus qu'est-ce que vous voulez qu'on discute de la double charge, qu'est-ce- que vous voulez qu'on discute de ceci cela, vous n'avez plus d'existence légale ! VOILA LE FOND DU PROBLEME !
Donc je crois qu'il faut quand même que la capacité juridique, il faut savoir ce que c'est !
Il faut connaître son importance !

JE REDIS, AUJOURD'HUI CE N'EST QU'UNE MISE A JOUR DE L'ORDONNANCE PAR CONTRE, OK POUR QUE ULTERIEUREMENT ON FASSE DES AMENAGEMENTS !

CONCLUSION : SI VOUS VOULEZ, MOI JE VAIS VOUS REPONDRE, ET J'AI PAS DIT QUE C'ETAIT DU CHANTAGE ! IL Y A LE COTE PRATIQUE ! JE NE SAIS PAS QUI ACCEPTERA ENCORE D'ASSURER LA PRESIDENCE D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE QUI A UN BUDGET D'1 200 000 EUROS, QUI N'A PAS DE CAPA..EUH QUI A PERDU SA CAPACITE JURIDIQUE ! POUR MOI IL FAUT QUE CE SOIT UN ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE !

A moins que les Syndics proposent la Présidence ! Vous prenez la Présidence d'une Association Syndicale qui n'a pas de capacité juridique avec un budget de 1 200 000 euros ????

M. DERACHE, vous avez entendu ce que j'ai dit tout à l'heure, d'abord les Syndics ! En élevant le ton : M. DERACHE, M. DERACHE.....

M. Derache dit : je demande à l'Huissier

M. Blech rétorque : NON

M. Derache poursuit : que vous m'interdisez de prendre la parole

M. Blech : OUI... vous l'aurez tout à l'heure

M. Derache : je parle, je parle, en.....du Syndic

M. Blech en criant : vous aurez la parole tout à l'heure M. Derache



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. Derache tente de s'exprimer, mais sa voix est couverte par les cris de M. Blech qui dit : M. Derache votre présence ici n'est pas réglementaire, je vous ai dit que vous étiez invité !

M. Derache dit : puisqu'il y a les personnalités...

Et M. Blech couvre à nouveau sa voix en criant : M. Derache vous parlerez après, je vous donnerai la parole tout à l'heure, chacun son temps, pour le moment c'est moi qui Préside l'Assemblée (M. Derache : oui) et c'est pas vous ! (M. Derache : bien) s'il vous plaît, parce que j'aimerais quand même que les choses se passent dans le calme, nous avons les représentants de la Collectivité ici, montrons quand même que nous sommes des gens adultes, chacun parlera à son temps et à son heure ! Au Conseil Municipal vous pouvez assister à un Conseil Municipal vous n'avez pas le droit de prendre la parole !

J'en viens donc aux statuts : obligation légale de cette mise à jour de statuts : je fais simplement un simple rappel : c'est l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 et nous sommes concernés pas les articles 9 à 10. C'est le décret du 3 Mai 2006, nous sommes concernés par les articles 1 à 6 et c'est la circulaire du Ministère de l'Intérieur du 11 Juillet 2007. La date limite pour la mise à jour de nos statuts c'est la déclaration en Préfecture le 5 Mai 2008.

Alors j'ai lu dans les textes, pourquoi on le fait si tard, etc...

Alors effectivement je dirais qu'on n'est peut-être pas forcément en avance, pour cette évidente raison : - d'une part la procédure engagée par le HANOI au sujet des statuts, nous avons voulu voir comment elle évoluait, comment elle évolue au niveau des conclusions qui ont été déposées **ET C'EST CE QUI NOUS A FAIT NE PAS ACCELERER LES CHOSES !** – d'autre part, je dirais quand même le Conseil Syndical de l'ASERE comme je l'ai dit tout à l'heure a planché 5 x 2 heures, puis nous avons fait contrôler tout ce travail de mise en conformité avec les obligations légales par un Notaire ! Tout ça, ça a pris, quand même, un certain temps ! parce que ces statuts ont été contrôlés quand même par un Notaire ! Enfin, ce que je dirais, c'est que la circulaire du Ministre date du 11 Juillet dont on a pris connaissance au retour de congés en Septembre 2007 donc c'est il y a pas très longtemps ! Et puis enfin, si vous voulez, je dirais que c'est pas une excuse, mais à ma connaissance c'est la seule Association Syndicale d'importance sur STRASBOURG, à mettre nos statuts, à faire une Assemblée Générale pour la mise en conformité de nos statuts, faut le faire ! Hautepierre n'a pas encore convoqué son Assemblée Générale, le Parc des Poteries pas plus, Parc d'Innovation à ILLKICH pas plus, la Place des Halles pas plus, le Bon Pasteur pas plus etc...

Nous sommes en avance par rapport à toutes ces Associations, il fallait bien le savoir !

Alors les obligations de l'ordonnance.....détermine notamment son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement telles que par exemple la constitution des organes, leur mode de délibération, le contenu de leurs attributions, la liste des immeubles compris dans son périmètre, les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations, les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, les modalités de distraction d'un de ses immeubles, les modalités de modification de son statut, les



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

modalités de sa dissolution. Voilà donc ce qui était rappelé, ce que devait faire l'ordonnance.

Les modifications que nous avons faites, parce que je vais quand même vous donner un résumé : alors la liste des immeubles qui n'était pas jointe à la convocation etc....., alors je vais vous dire tout de suite hein, c'est la feuille de présence de l'Assemblée Générale à laquelle on supprime simplement la colonne ou on indique le Syndic qui représente l'immeuble et le nombre de millièmes dont dispose l'immeuble et en fait on ajoute une feuille de présence à l'Assemblée Générale. Cette feuille de présence à l'Assemblée Générale, d'ailleurs figure sur notre site Internet ! Donc tout le monde pourrait la voir en cherchant sur le site Internet – je vous rappelle qu'on est la seule Association Syndicale de Strasbourg à disposer d'un site Internet sur lequel vous disposez de toutes les informations et entre autres le détail de vos Assemblées Générales des quatre dernières années !

Nous avons aussi un problème d'ordre et de date ! alors là c'était un problème de présentation qui me semblait logique ! Lorsque, la dernière modification des statuts date du 13 Octobre 1999, cette modification, entre autres, incorporait dans nos statuts l'existence, la création et l'existence d'un Conseil Syndical. En fait ce Conseil Syndical existait de fait et de droit, mais n'était jamais rentré dans les statuts. Le 13 Octobre 1999 on a rentré ce Conseil Syndical dans le cadre des statuts. Il se trouve que pour éviter de retaper tous les statuts, l'ASERE a rajouté l'existence de ce Conseil Syndical sous les deux derniers articles des statuts, en fait, les deux derniers étaient, le dernier article était le pouvoir pour les formalités qu'ils ont mis après. Nous on a pensé quand même qu'il était logique de reprendre les statuts, de refaire une présentation logique des statuts, donc on a repris, si vous voulez, Titre I Formation, Titre II Assemblée Générale comme avant, Titre III là on a rentré Syndicat qui est avec la loi le nouveau titre du Conseil Syndical ensuite une rubrique Formation Assemblée Générale Conseil Syndical ou Syndicat, Président, Secrétaire, Frais et charges, Dispositions diverses. C'est pour ça que, que par contre pour la présentation du dossier, que vous puissiez chacun voir la modification d'un article par rapport à un autre, on les a mis en parallèle, donc un certain nombre d'articles sont modifiés au point de vue numéros. On aurait pu vous faire quelque chose de beaucoup plus simple mais moins pratique pour vous, on vous joignait une copie des statuts actuels, on vous joignait une copie des nouveaux statuts et puis c'était à vous de comparer les deux côte à côte. Là au moins, on les a mis côte à côte chaque article simplement avec leurs explications, donc le numéro de modification. Je vous signale qu'on vous les a envoyés toutes en tout cas pour les Syndics en couleur et en bleu parce que les modifications ont été marquées en bleu et en italique donc de même en noir et blanc elle ressortait on la voyait tout de suite.

Donc ça, je voulais quand même donner cette précision.

Alors que contiennent les autres modifications que nous avons apportées dans les statuts ? Elle sont pas grandes !



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Simplement pour la clarté des choses, chaque fois qu'on parlait de la Société d'Équipement on a parlé de l'Aménageur, on pensait que c'était plus clair, pour parler de Société ou Société d'Équipement qui était la SERS Lotisseur on a changé le terme par Aménageur. VOILA LES MODIFICATIONS DE PROFONDEUR ET C'ETAIT PLUS LOGIQUE !

Tout ce qui était Copropriétaire on l'a appelé Syndicat de Copropriété.

Syndicat : parce que quelque fois dans les statuts anciens on parlait de Syndicat en fait on a repris c'était Association Syndicale Libre on a chaque reprécisé le terme de Libre.

Lorsqu'on parle de la Commune, aujourd'hui la commune n'existe plus parce que la Ville de Strasbourg après et CUS Ville de Strasbourg etc... on a remplacé le terme de Commune par Collectivité, c'est simplement plus général !

Assemblée Générale des Propriétaires : c'était logique qu'on l'appelle Assemblée Générale des Membres de l'Association Syndicale Libre. Loi du 28 Juin 1938 , comme il y avait aucune Copropriété faite sous la loi du 28 juin 1938, on a rajouté la loi du 10 juillet 1965.

Le Conseil Syndical, ça c'est l'ordonnance qui nous l'a demandé, l'a suggéré, parce qu'il n'y avait pas obligation, nous l'avons appelé Syndicat, comme c'est demandé par l'ordonnance !

Et, je dois l'avouer, nous avons fait quelques modifications, hors obligations de l'ordonnance : il y en a 3 !

La première qui est le vote à bulletin secret : nous l'avons mis en vote à main levée !

En trente ans, je n'ai assisté qu'une seule fois à la mascarade, je dis bien à la mascarade, du vote à bulletin secret. Car vous n'avez pas deux copropriétés qui ont le même nombre de millièmes. Donc le vote à bulletin secret, on est obligé de mettre sur chaque bulletin qu'on donne à un Syndic, pour son immeuble, le nombre de millièmes de son immeuble. Il va voter, donc au dépouillement on verra que l'immeuble de 526èmes dont on sait parfaitement que c'est l'immeuble n° tant, en regardant la feuille de présence, a voté de telle manière. Donc le vote à bulletin secret est une mascarade ! La preuve c'est qu'on l'a fait qu'une fois en trente ans. De tout le monde qui est ici, de tous les Syndics qui sont ici, je ne sais même pas s'ils ont tous assisté à cette Assemblée où il y a eu un vote à bulletin secret, sinon tous les bulletins, tous les votes se sont toujours fait à main levée.

Donc en fait, on a repris que, la pratique de ce qui était toujours réalisé.

Nous avons remis dans les statuts, la présence à nos Assemblées Générales, de membres du Conseil Syndical des Syndicats de Copropriétaires membres, selon la décision de notre Assemblée Générale du 13 Juin 1993. Donc on a simplement incorporé dans les statuts, la décision de l'Assemblée Générale du 13 juin 1993 ! Donc on a rien fait d'autre, on a simplement rentré dans les statuts, il s'agit pas de revenir à l'Assemblée Générale du 13 juin 1993 !!!!



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Et puis, on a rajouté, que par principe, si vous voulez, parce qu'alors l'histoire de la Présidence de l'Assemblée Générale des anciens statuts avait un côté ridicule parce que si le Président, euh, si une personne était d'accord pour le Président on dirait on sort, je sais pas quoi, dans la salle, etc... Vous lisez donc les anciens statuts et tout, donc on a simplement dit que l'Assemblée Générale était Présidée par le Président de l'ASERE sauf si l'Assemblée en décide autrement. Donc c'est quand même l'Assemblée qui décide de la Présidence.

Voilà les seules modifications ou aménagements hors obligations légales que nous avons apportées. Donc pris en fait, les choses qui ont toujours été faites par la pratique et en réalité.

Donc, voilà les quelques éléments que je voulais vous donner, les quelques précisions que je voulais vous donner sur ces statuts.

Je vous re-rappelle les règles du débat comme je vous ai dit tout à l'heure, c'est d'abord les Syndics qui représentent les Copropriétés ou les propriétaires uniques qui participent aux débats, je souhaiterais que les débats soient calmes et ouverts. Lorsque nous aurons terminé, je veux bien donner la parole à une, ou deux ou trois personnes des Conseillers Syndicaux même si réglementairement ils n'ont pas la parole, mais comme je la leur ai toujours donnée, je ne vois pas pourquoi aujourd'hui je changerais les choses, même s'il y a la présence d'un Huissier de Justice !

Qui veut prendre la parole parmi les Syndics ?

Ah, on me donne la feuille de présence : 93940/10 000° sont présents ou représentés. Voyez, on est à pratiquement 94% de présents-représentés.

Quels sont les Syndics qui souhaitent prendre la parole ou Propriétaires Uniques ?

OUI, M. Petitpoisson.

Monsieur Petitpoisson parle :

A l'attention de l'Huissier : Jean-Luc PETITPOISSON, je dirige l'Agence Strasbourg-Immobilière et je suis Syndic d'un certain nombre de copropriétés à l'Esplanade.

Vous avez fait jusqu'à présent un certain nombre de rappels, de remarques dont je vous remercie. Je voudrais vous poser une question. Indéniablement vous avez compris que, il y a une grosse tension sur le sujet de l'ASERE et de son mode de fonctionnement. Je crois aussi, et vous l'avez dit tout à l'heure, il y a une mise à jour obligatoire des statuts.

Est-ce que l'on peut imaginer que, si tout à l'heure, un vote favorable soit émis sur la mise à jour des statuts tel qu'on nous l'a proposé aujourd'hui à l'assemblée générale, ce vote favorable puisse être assorti d'un engagement de vous-même, de l'assemblée générale elle-même, dans un temps donné, de un an, 18 mois, de tenir compte dans cet espace de temps en question, des remarques, des suggestions qui pourraient être formulées par une commission qui pourrait être composée des différentes parties ici présentes et ces modifications pourraient

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

elles mêmes faire l'objet d'une assemblée générale d'ici un an, 18 mois, lorsque le groupe de travail en question aura fini de plancher sur le sujet et toutes ces modifications plus significatives, plus substantielles sur le mode de fonctionnement lui-même de l'ASERE pourraient à ce moment là être adoptées. Est-ce qu'il ne s'agirait pas, là, d'une solution qui pourrait être, peut être, je le dis peut-être un peu naïvement, un peu consensuel pour ménager les uns et ménager les autres.

Monsieur Blech parle :

Bien, Monsieur Petitpoisson je vais vous donner tout de suite ma réponse d'ailleurs vous les avez eues pratiquement tout à l'heure dans mon intervention. Je suis 100% d'accord pour qu'une commission paritaire, se penche pour faire évoluer nos statuts. Simplement, il faudra que les conclusions de cette commission paritaire, chaque syndic puisse les soumettre préalablement à son assemblée générale pour pouvoir voter ultérieurement. Donc, je vais même plus loin Monsieur Petitpoisson, nous avons une assemblée générale encore le mois prochain pour l'approbation des comptes. Je ne vois aucun inconvénient, je m'engage même à mettre l'ordre du jour, la création de cette commission, bon. Tout à fait d'accord pour le mettre à l'ordre du jour, je m'engage à mettre à l'ordre du jour, la commission, de l'assemblée générale qui va se tenir au mois de mai, la création de cette commission.

Que ce soit une commission paritaire, par contre ce que je suggère aujourd'hui, vous pouvez me donner votre avis, mais je pense qu'il faudrait quand même dans cette commission paritaire, qu'il y ait au moins un représentant de dix copropriétés différentes

Que ça ne soit pas un immeuble, par exemple, qui fasse le travail, donc je pense qu'il faut qu'il y ait dix représentants et dix conseillers syndicaux, dix Présidents, dix représentants de conseils syndicaux de dix copropriétés différentes pour qu'on soit, dans un côté, je dirais, paritaire sérieux vue l'importance de l'Esplanade et qu'on ne puisse pas dire que c'est juste un groupe de lobbying. Voilà ma position, donc j'ai pas de problème de le mettre dans l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la création de cette commission.

Et d'ici là messieurs, vous êtes ici tous présents, vous pouvez faire, entre vous, ou même me présenter un acte de candidature pour faire participer à cette commission, comme ça les gens travaillent, je n'y vois aucun inconvénient.

Oui, M. Petitpoisson :

Donc un vote favorable éventuel, pourrait être assorti de cette réserve. Voilà.

M. Blech dit : Ah bien moi c'est égal, je prends l'engagement pour la prochaine assemblée générale vous aurez...donc sous 1 mois, vous avez ça à votre ordre du jour.

Je voudrais pouvoir intervenir, si vous m'y autorisez, je suis un des Syndics de la place, Frédéric MICHAUD, Directeur de la Société LAMY.

Je pense qu'il y a beaucoup, beaucoup de choses, que l'on a tendance à mélanger, probablement que les représentants de l'ASERE se sont mal exprimés, probablement aussi que les copropriétaires ou les syndics n'ont pas compris, ou parfois aussi n'ont pas voulu comprendre. Il y a des bonnes idées et puis des mauvaises idées.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Il faut revenir sur cet abcès qui est de dire : pour que la démocratie fonctionne il faudrait faire une assemblée générale avec tous les membres de l'Association. Messieurs, c'est le problème du nombre, c'est le problème du volume, il y a plus de 6000 appartements à l'Esplanade.

Qui peut croire qu'en convoquant, il y a des couples qui ont sans doute leur appartement en indivision, on a potentiellement une assemblée générale de dix ou douze mille personnes, qui peut croire qu'on peut construire, avancer, ou moderniser l'ASERE comme ça. Ca c'est pas possible. Donc ça, c'est la fausse BONNE IDÉE !

C'est la loi , c'est le sens du règlement d'une propriété d'ASL.

Les copropriétaires sont dotés d'un syndicat, qui sont dotés d'un Syndic qui les représentent auprès d'une Association Syndicale qui est représentée par un Président. C'est un principe de démocratie pyramidale dont on ne peut pas s'affranchir.

Je pense que tout le monde comprend ça, donc l'idée de dire qu'il faut convoquer la totalité des syndicataires à une réunion d'assemblée générale. Précisément, ceci, c'est le meilleur moyen de n'arriver à rien du tout et à ne pas pouvoir, si vous voulez, progresser. Moi j'en suis intimement convaincu, ça me paraît être le bon sens, c'est quand même la volonté du Constructeur et les motivations de l'ordonnance. Il faut quand même remettre un peu les idées et le bon sens au milieu de tout ça.

Alors cela dit, évidemment si je pense qu'un Syndicat n'a plus confiance dans son Syndic, alors qu'il change de Syndic, quand les Syndics n'ont plus confiance dans la gouvernance d'une ASL, et bien il fait qu'ils changent de gouvernance d'ASL.

ça c'est toujours possible, c'est tout à fait imaginable, ça c'est le côté formel des choses.

Sur le fond, c'est pas ce que je j'entends moi, des propriétaires qui sont dans la salle, c'est de dire c'est trop compliqué cette ASL, c'est un peu une nébuleuse, On voudrait être mieux entendus, on voudrait surtout mieux comprendre comment ça fonctionne et pouvoir peser un petit peu sur les destinées de l'ASL.

Ça c'est des vraies questions, des questions de fond !

C'est là-dessus qu'il faut effectivement peut être ouvrir et débattre, travailler aussi quand même reprendre et moi j'y tiens beaucoup s'attribuer les connaissances d'un sachant qui est a priori un spécialiste des ASL et a priori un Notaire c'est peut-être pour aussi, ces juristes nous dire mais attention une ASL c'est une construction juridique qui est là, qui existe et dont on ne peut pas s'affranchir !

Quand j'entends des gens qui disent "moi je vais sortir de l'ASL" moi je souhaite intervenir pour dire que ça n'a pas de sens.



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Ce schéma juridique il est là et nous tous les professionnels nous sommes là pour l'exécuter on n'est pas là pour s'en affranchir, ou imaginer je ne sais pas quoi !
Il faut être sérieux et avoir des vrais spécialistes sur cette réflexion.

Après y d'autres réflexions d'importance, quel est l'objet réel de l'ASERE, quels sont ses propos, comment vous allez peser sur la manière

Comment interprète-t-on les statuts qui sont trop générales sur la question de savoir ce qui est la compétence de l'association et de ce qui est de la compétence de chacun des syndicats des copropriétaires, ça ce sont de vraies questions qui méritent certainement qu'elles soient et ouvertes et analysées et débattues et dirigées.

C'est effectivement le principe d'une commission de travail qui inclue des copropriétaires occupants de l'Esplanade ça me paraît une excellente idée, mais ne perdons pas de vue pour autant pour que l'ASL fonctionne, il faut quand même qu'elle soit structurée et qu'il y ait une petite démocratie qui fonctionne, parce que si elle ne fonctionne plus ou mal vous n'arriverez à rien du tout.

Mais c'est le cas ! ponctue M. HERNANDEZ

Je suis honnête et j'insistec'est Jean-Jacques BLECH et c'est moi, d'une manière à voter d'autres gens mais paralyser son fonctionnement pour le principe ou le plaisir intellectuel peut être, ça ne peut pas être la solution. Voilà moi mon analyse, si vous voulez, du sujet !

Après, j'ai d'autres ASL où j'ai pris la présidence parce que quelque part, j'étais contraint de la prendre. Très vite, les copropriétaires qui m'avaient dit " On va reprendre le pouvoir de gestion de l'ASL"

Quant il se sont revus, ils y ont réfléchi, ils se sont dit, évidemment, quelles compétences, qui aura l'autorité morale, comment on va gérer les problèmes de responsabilité professionnelle, pas de trésorier, qui aura le chéquier, quelles garanties, etc. Très vite ces copropriétaires occupants sont revenus vers les professionnels.

Donc, il faut aussi ne pas perdre de vue, l'essentiel du bon sens.

Après sur ces statuts aujourd'hui sur lesquels on a travaillé avec plusieurs syndicats, on vient juste se mettre en conformité avec une législation récente en changeant sur le fond, à peu près rien du tout, ce n'est évidemment pas l'essentiel du problème, nous les Professionnels on a discuté entre nous, c'est même un point de détail, c'est purement juridique, c'est purement formel, ce n'est pas l'essentiel du sujet. Bon sur ce point, je pense qu'il faut quand même pouvoir avancer. Voilà !



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. Blech : Bien !

M. DESTOUCHE :

Nous avons reçu la convocation à l'assemblée générale

Nous n'avons pas été volontairement

Effectivement nous n'étions pas d'accord sur les faits alors lorsqu'il en leur transmettant un projet de l'assemblée généralevalider avant

..... les gens demandent une certaine transparence, on imposait quelque chose, nous en tant que syndic et l'association l'ASERE, on imposait quelque chose, non discutable, non discuté mais qui posait effectivement un réel problème par rapport à tout cela on précisait par ailleurs et on ne nier qu'on est très choqué de l'application de l'article 1 c'est-à-dire que aujourd'hui la proposition de Monsieur Petitpoisson me semble difficile et dangereuse aujourd'hui à savoir dans les statuts entre l'article 1 et l'article 5 nous parlons des membres de l'ASERE, ensuite on va parler de la représentation en assemblée générale et de l'assemblée générale or, on a retiré de l'article 1 à 5 la notion de copropriétaire c'est-à-dire que quelque part, de poser ces mesures et que en retirant cette notion de copropriétaire, pour réellement les membres de l'association syndicale de part les textes qu'on a

À ce titre là, ce projet là implique que on exproprie, on enlève la propriété aux copropriétaires eux-mêmes qui sont à part entière, semble -t-il membre de l'ASERE à travers les articles 1 à 5 et ça je ne peux pas aujourd'hui effectivement voter pour ce projet là du fait que il nous semble, et on l'a en ASL, qu'il y a un risque extrêmement important et que chaque copropriétaire pourrait aujourd'hui effectivement assigner l'ASERE ou assigner son syndic par rapport à la déclaration.....L'intervention de M. Destouche est vivement applaudie.....puis il reprend : Et je précise juste pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, que nous n'avons communiqué avec aucun copropriétaire d'aucune autre copropriété et que il n'y a eu de notre part aucun.... C'est une réflexion personnelle dès le jour de la réception de la convocation. (M. Destouche donnait connaissance d'un courrier adressé à M. Blech et pour la compréhension de son intervention, inaudible par moments, il est possible de lui demander ue copie de cette lettre pour l'annexer au présent procès-verbal).

M. MICHAUD parle :

Moi je voudrais bien intervenir là-dessus, d'abord je répète à rappeler que c'est la seule ASL importante à Strasbourg..... qui essaye de faire ce qu'il faut

Après je trouve quand même qu'il est assez aisé pour un syndic, qui généralement quand il est sollicité n'est pas présent, ce qui s'appelle la politique de la chaise vide, qui lorsqu'on lui propose de participer à des commissions, il ne vient pas, qui fait tout pour s'affranchir du fonctionnement de l'ASL et qui au dernier moment, quand un projet a été travaillé souvent d'ailleurs par nous Confrères qui sommes des bénévoles, quand on arrive avec ce projet pour le présenter, nous dire, ah mais finalement on n'a pas été consulté, on n'était pas au courant donc ça ne peut pas nous convenir.



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Faut quand même être sérieux, on a envie que ça avance, à ce moment là il fallait participer, et apporter des solutions., ça avait été proposé aux Syndics ou alors on peut avoir envie de s'abstenir, on ne peut pas laisser les autres bosser et une fois qu'ils ont bossé leur dire que , on n'est pas au courant du boulot et ne pas les remercier, sinon on n'avance pas !

M. DESTOUCHE : Permettez- moi M. MICHAUD

..... parce que je crois que..... (il parle du courrier adressé à Blech)..... dans lequel on ne s'affranchissait pas de notre présence, on alertait sur le danger et sur les délais trop courts pour pouvoir vérifier ce qui avait été fait

Il nous appartient en qualité de professionnel de vérifier vis-à-vis de nos copropriétaires ce qui est proposé quand même à l'ASERE et s'il n'y a pas de solidarité professionnelle entre les Syndics, qui doit avoir lieu par rapport à un problème aussi grave que celui-ci.

M. MICHAUD répond :

Il est grave de participer et je vous invite à le faire à l'avenir !

M. Blech :

Ca c'est une grosse question, mais, M. Destouche je veux quand même vous répondre. Je vous signale que notre Association Syndicale, à la différence d'une Association de 1901, l'Association Syndicale de 1901, c'est la personne même qui adhère à l'Association de 1901, notre Association Syndicale c'est le lot de copropriétés et c'est l'immeuble avec le lot de copropriétés qui sont membres de l'association syndicale représentée par le propriétaire et lorsque l'immeuble est en copropriété représenté par le syndic.

Toutes ces explications c'était le but de la réunion du 3 Avril, vous n'avez pas été convoqué à cette réunion du 3 Avril en retard parce que cette mise en conformité des statuts avait été l'objet déjà d'un débat sous points divers de votre assemblée générale précédente tenue 15 jours avant.

C'est à cette assemblée générale qu'on a dit qu'on enverrait les statuts.

Et je voudrais ici signaler encore les modifications de fond ou énormes qui auraient pu être soulevées si vous étiez venu à cette assemblée.

Non M. Blech, vous ne nous entendez pas, vous parlez.....

Laissez moi aller jusqu'au bout..... qui a mal enregistré...vous êtes pas venu à la réunion du 3 Avril, je vous signale que s'il y avait eu un problème de fond monumental à changer et étant donné que les délais de convocation des assemblées générales sont de 15 jours de par les statuts, le 3 avril nous avions encore tout le temps si ç'avait été nécessaire avec l'apport que vous auriez pu nous apporter en venant à notre petite réunion de modifier quelque chose.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Je ne vous fais pas le reproche, c'est le problème parce que vous étiez absent.

M. Michaud parle :

Est-ce qu'on pourrait peut-être profiter, puisqu'on a la chance d'avoir un huissier de justice présent, de savoir si oui ou non le 6 Mai en principe, en théorie, est-ce que l'association syndicale de l'Esplanade perd le droit et sa capacité juridique, est-ce qu'on peut poser la question à des spécialistes ?

Mme ELSAESSER dit :

Avant de poser la question à un spécialiste, je voudrais compléter, si vous permettez

Me WAGNER Huissier de Justice, intervient :

Pour ce qui me concerne, je ne suis pas là en tant que conseil, je ne peux donc que constater (plusieurs personnes parlent en même temps)

M. Blech intervient à nouveau :

D'abord les syndics M. Derache

M. Derache tente de s'exprimer

M. Blech redit : d'abord les Syndics

Mme Elsaesser interpelle M. Michaud :

Votre question, je l'ai bien enregistrée, mais je souhaiterais que vous répondiez aussi à une question complémentaire, subsidiaire, à savoir vous l'avez dit, Monsieur Blech l'a rappelé, ou M. Blech l'a dit et vous l'avez rappelé, aucune autre association syndicale de Strasbourg n'a à l'heure qu'il est convoqué une assemblée générale pour modifier ses statuts, est ce que ça veut dire que toutes ces associations syndicales vont perdre le 6 Mai leur personnalité juridique comme l'ASERE ?

M. Blech répond :

Oui, ah bein l'ordonnance est formelle

Mme ELSAESSER répond :

C'est quand même important de savoir qu'aucune association syndicale de Strasbourg n'aura plus de personnalité juridique le 6 Mai 2008, selon l'interprétation de M. Michaud.

M. Derache parle :

Je vous apporte un point de vue

Je pense qu'il faut clarifier pas mal de choses. Il y a une confusion dans les esprits de certains. Ce n'est pas parce qu'on est copropriétaire que l'on fait partie de l'Association.

Gérard Wagner/Huissier de Justice _____



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Il faut partir des propriétés. Ces propriétés appartiennent soit à un particulier soit à une société unipersonnelle et il y a des copropriétés dont la majeure partie pour l'ASERE .
Là vous avez raison c'est que, c'est bien en tant que tel que l'on fait parti du périmètre de l'ASERE.

Ça c'est une première réflexion qu'il faudra faire, c'est pas parce qu'on est copropriétaire qu'on est membre de droit, de l'ASERE, c'est la copropriété qui fait partie de l'ASERE et si c'est une propriété personnelle voir d'un individu soi d'une société celle-ci fait aussi partie de droit de l'ASERE.

Vous êtes d'accord là-dessus ?

Alors on peut supposer M. Blech une telle sorte de menace de votre part en disant si le délai n'est pas respecté le délai sur lequel
mais je pense qu'il y a une confusion aussi

Vous avez lu un texte sur l'incapacité, attention cela c'est pour les cultures aux associations syndicales celles qui vont se constituer sous le régime de ce nouveau texte mais pour les anciennes c'est pas parce que le délai butoir soit le 6 Mai c'est parce que le délai butoir n'est pas respecté, que automatiquement, si les statuts n'ont pas été mis en conformité, qu'automatiquement on va perdre la capacité juridique à l'ASERE, là je crois que c'est une pirouette.

Je voudrais vous poser une question, vous êtes sûr de vous Mr Blech ?

M. Blech :

Aucune ancienne association syndicale ne pourrait être à jour, ce que je peux vous dire c'est qu'on peut poser la question à Monsieur Petitpoisson qui est quand même administrateur de biens de la FNAIM ET qui est représentant de la FNAIM à la commission administration de biens à Paris, qui a quand même assisté à une journée sur les associations syndicales mais je ne pense que c'est ce qu'on lui a dit, on ne lui a pas dit que toutes les associations syndicales n'avaient pas besoin de se mettre à jour.

Mme Elsaesser dit :

Non, mais on ne lui a pas dit non plus qu'elles perdaient leur personnalité juridique.

M. Derache dit :

N'avancez pas un texte que vous ne respectez pas ou que vous respectez quand ça vous arrange et que quand ça vous dérange vous ne respectez pas.

M. Kasri, veut prendre la parole :

En ce qui me concerne, Monsieur KASRI, Foncia-Lobstein-Sogestim, pour mettre un nom sur un visage, donc je ne suis pas tout à fait en accord avec ce que vous avez dit tout à l'heure M.

Gérard Wagner/Huissier de Justice _____



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Re transcription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Blech, sur la validité et la personnalité juridique de l'ASL, à l'issue du délai du 6 Mai, puisque c'est l'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 qui précise que en l'absence de mise à jour des statuts pour l'échéance fixée, on continue à fonctionner sur la base des statuts anciens selon l'ancienne version et indique que tout membre de l'association syndicale a la possibilité à ce moment là, de demander judiciairement la mise à jour des statuts à l'association syndicale il n'y a pas de sanction véritablement à l'issue de ce délai, si d'aventure, la mise à jour des statuts ne pouvait pas être adoptée à l'issue de cette Assemblée Générale.

M. Michaud intervient :

Moi, M. Kasri je suis le trésorier, et je tiens à savoir si je peux valablement continuer à fonctionner sur la base de la version antérieure des statuts et si au delà de ce fait mes prérogatives de sur un dossier aussi important de statuts anciens sans pour autant faire s'il n'y a pas de sanction sur la validité de l'ASL je dirais que c'est par pour autant qu'il faut s'endormir sur un dossier, ce n'est qu'un petit cirage de statuts anciens..... qui est important on a une demande, une demande forte de la part des Résidents de l'Esplanade qui souhaitent aujourd'hui être associés aux discussions, aux prises de décisions et cela ne fait que ce que j'ai dit tout à l'heure.

C'est vrai que là-dessus, je dirai qu'il y a deux temps, il y a un premier temps qui est la mise à jour des statuts et je dirais que c'est quand même uniquement l'objet de cette assemblée générale il faut le rappeler et dans un deuxième temps une évolution des ces statuts vers autre chose qui restera à définir, à déterminer, et qui pourra tout à fait mettre à contribution je dirais, les Résidents de l'Esplanade et je pense qu'on arrivera à ce moment-là, à l'issue de toutes ces démarches là, on arrivera également peut-être à fonctionner de façon plus transparente, efficace et notamment sur les différents projets et les différents dossiers qui ont été laissés jusqu'à présent entre les mains seules de M. Blech et dont M. Blech a pris la charge avec beaucoup de courage et beaucoup de difficultés

Oui, M. AMAR, Sogestra :

Pour revenir très rapidement sur ce qui a été dit, sans prétention je ressens manifestement que le problème est un problème de clarté au niveau des copropriétaires de l'ensemble de l'Esplanade.

Soit le syndic ne prend pas la peine de transmettre l'information soit qu'il ne s'oblige pas à trouver la solution, peut importe le tout c'est que les copropriétaires ne sentent pas directement concernés et on prend les décisions à leur place.

Il suffit en plus que l'une ou l'autre copropriété change de syndic, pour qu'elle ne soit plus représentée de la même façon non plus.

Il y a deux questions qui ont été posées, la question de savoir si aujourd'hui, ce qui n'est pas évident du tout, d'après ce que j'entends, la résolution concernant la révision des statuts soit votée ou pas, et la proposition qui a été faite c'est de la voter avec peut-être une condition suspensive.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Il a été soulevé également que cette condition suspensive présentait des dangers puisque les nerfs de la guerre en réalité ce sont les copropriétaires et que dans les modifications des statuts on enlève les copropriétaires.

Deuxièmement l'autre problème c'est la date vous l'avez signalé et rappelé que énormément d'Association à Strasbourg, et je suis bien placé pour le savoir puisque je fais partie de l'Esplanade mais également de la Place des Halles et l'Esplanade c'est un autre budget que celui, euh pardonnez moi, le Centre Commercial de la Place des Halles c'est un autre budget que celui de l'Esplanade; il y a une responsabilité et là je vous dirai franchement, que s'il y avait des risques, et juridiquement, vous pensez bien, comme ce sont des fonds de pension ce sont les banquiers qui gèrent en général ces choses là, ils sont très bien entourés au niveau juridique, d'avocats, donc on a abordé ce problème là et décidé qu'il n'y avait pas

Et j'ajoute qu'il y a une chose essentielle qui a été décidée que ce soit au Centre des Halles ou à HautePierre, c'est effectivement qu'une chose est prépondérante dans toutes les décisions qu'une association doit prendre, c'est-à-dire que la révision, c'est-à-dire qu'il faut absolument, je pense c'est mon avis tout à fait personnel, ça a été mis en place et donc ça a fait son effet, pour que chaque copropriétaire soit au courant de ce qui se passe dans la copropriété, de son évolution et les travaux éventuellement à réaliser, pas dans l'urgence, il faut que ceci soit prévu, soit étudié, par six mois avant l'assemblée générale, pas trois mois avant l'assemblée générale, c'est le même cas dans une copropriété, c'est pas le problème, mais trois quatre ou cinq ans avant, de telle façon, que les syndic après en avoir décidé, que se soit en commission restreinte avec les syndic ou également avec les copropriétaires, moi je pense qu'il faut au niveau d'un conseil syndical d'une association, qu'il y ait non seulement les syndic mais également un représentant de chaque copropriété, parce que ce syndic qui représente aujourd'hui la copropriété, ne le sera peut être pas demain et le sentiment et cette copropriété ne sera pas prolongé.

Et aujourd'hui je crois, et en écartant complètement le délai du 6 mai 2008, dont on s'est aperçu qu'en fin de compte qu'on ne prenait pas tellement de risques, je crois qu'il y a lieu, j'en sais rien, je suis pas juriste à fond, mais je n'en suis pas sûr puisque dans les autres associations c'est le cas, mais, j'avoue que je ne sais pas,

M. Blech dit : je ne suis pas convaincu moi de l'actualité de la gestion de ces associations syndicales !

M. Amar poursuit :

Toujours est-il que le choix soit fait pour une raison ou pas de délai, aujourd'hui, que l'on vote ou pas cette délibération, si elle ne l'était pas..... moi, je propose tout simplement, c'est qu'on se donne un délai, c'est-à-dire un délai fixe d'une année, sachant que de toute façon, je pense que l'association ne prenne de risques, ne risque pas une telle procédure, une association qui fonctionne depuis 30 ans, on ne peut pas lui en vouloir parce qu'elle n'a pas déposé les statuts mis à jour, ça je n'y crois pas c'est la logique de la justice, je pense !

M. Blech intervient : j'en sais rien du tout !

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. Amar poursuit :

En partant de ce principe, je dis que nous devons dans un mois éventuellement, chaque Syndic, présenter une commission, mais pas une commission qui est là uniquement que pour ça, mais ça sera une commission qui sera paritaire et qui sera continuellement, qui sera fixée dans les statuts, qu'il y ait une commission technique et une commission financière qui tablent continuellement sur des projets sur 5 ans, sur un budget prévisionnel de trois, quatre ou cinq ans, de telle façon à mettre en priorité, en toute transparence, et de le proposer aux copropriétaires de cette façon.

On va arriver dans une conjoncture extrêmement difficile financièrement dans les années à venir et donc les choix seront difficiles et il faudra forcément, et là il ne faut pas que il y ait effectivement que quelques personnes quiM. Michaud l'a dit, il suffit d'assister au conseil et de voir clair, mais je crois qu'il faut associer l'ensemble des partenaires pour qu'on arrive à plus de transparence.

Voilà ce que j'avais à dire et c'est tout

M. Amar est vivement applaudit par la salle.

M. Blech reprend la parole :

M. Amar je suis tout à fait d'accord, je vais vous dire simplement une chose :

L'information, nous l'ASERE, on essaye de la faire on n'a pas arrêté d'essayer de la faire, de l'agrandir, c'est comme ça qu'on a fait ce site internet. C'est depuis 1993, dans le fonds qu'on a ouvert l'information parce qu'on a invité les Présidents des conseils syndicaux à venir aux assemblées générales depuis 1993. On a poursuivi les choses par ce qu'au départ on ne mettait pas dans les convocations, moi ça fait au moins six ans que je mets dans chaque convocation pour rappeler au syndic pour inviter les présidents des conseils syndicaux.

Nous avons ouvert le site internet, vous avez quatre ans d'assemblées générales comptabilité d'ASERE sur site internet, il manque des choses effectivement, le trombinoscope des membres du conseil syndical, quelques bricoles manquent, vous avez le cahier des charges, vous avez des statuts, vous avez toutes nos assemblées générales, vous avez des PV d'assemblées générales, vous avez tout le juridique, vous l'avez sur notre site internet.

Moi ce que je pense aussi, c'est qu'il a un problème quelquefois de manque d'information entre les syndicats et les copropriétaires et quelques fois si vous voulez c'est aussi des copropriétaires qui ne posent suffisamment de questions à l'assemblée générale, à leurs syndicats en disant « je suis à l'ASERE, qu'est ce qu'il en est, où est ce qu'on en est etc... ».

Moi je peux vous faire une proposition c'est que tous les syndicats mettent alors systématiquement à l'ordre du jour de leur assemblée générale un point aussi ASERE, ça me semblerait une logique.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Donc on cherche nous, et vous savez que moi mon objectif c'est d'essayer de vider en grande partie de sa substance l'ASERE, parce que il y a quand même un énorme problème, on va reparler tout à l'heure de propriétés privées ouvertes au public, donc il y a un problème, on va en parler tout à l'heure, de propriétés privées ouvertes au public, éventuellement de prise en charge ou de participation, je dirais, de la collectivité à ce principe qui est quand même illogique, que des parties privées sont ouvertes au public, donc normalement la collectivité devrait participer d'une manière qui sera à déterminer et autre, si vous voulez, donc ceci c'est vider en partie l'ASERE de sa substance dans une première affaire, mettons par contre aussi que cette information entre les copropriétaires et syndic doit être, que tout se fait d'une manière globale et dans la transparence.

Moi, si vous voulez, c'est bien pour ça que j'ai dit tout de suite, je suis parfaitement d'accord de mettre déjà à l'ordre jour donc sous un mois de la prochaine assemblée générale, cette création d'une commission paritaire qui étudie les choses.

Je vous rappelle quand même qu'on a également ajouté le fait que maintenant, il y a des représentants des copropriétaires au conseil syndical, pour ainsi dire futur Syndicat de l'ASERE. Donc à l'assemblée générale il y a des représentants des copropriétaires, dans le syndicat qui est je dirais un organe de gestion intermédiaire qui est l'ex-conseil syndical, il y a également des représentants des copropriétaires, donc ne dites pas qu'on n'ouvre pas l'ASERE autant qu'on peut, mais il faut le faire de manière plus logique pour pouvoir voter et tenir des assemblées avec un nombre de personnes logique et raisonnable.

M. Derache dit :

Mais l'un n'empêche pas l'autre !

M. Blech répond :

L'un n'empêche pas l'autre, et c'est bien pour ça qu'on n'a pas arrêté de faire cette ouverture.

Mme Elsaesser dit :

M. Blech, je voudrais quand même rappeler, vous l'avez dit à plusieurs reprises, vous venez encore de le répéter toute à l'heure, l'objectif de la copropriété Le Hanoi au travers de sa procédure, ce n'est pas d'obliger l'ASERE à convoquer six mille personnes.

M. Blech dit : C'est pas ce qui a été demandé !

Mme Elsaesser répond :

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Non pas du tout ! Vous avez mal interprété, ça n'est pas de convoquer six mille personnes, c'est précisément tout ce qui vient d' être évoqué par les différents syndics, à savoir, d'abord définir les surfaces de planchers, pour lesquels chaque copropriété peut voter et ensuite demander aux syndics de produire à leur assemblée générale l'ensemble des délibérations qui sont soumises par l'ASERE, de manière à avoir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires qui avec leur superficie auront voté un projet et additionnant au sein de l'assemblée générale de l'ASERE l'ensemble des votes des copropriétés avec leurs superficies de planchers, eh bien vous arriverez parfaitement à faire participer tous les esplanadiens, ça sera démocratique et tout le monde saura de quoi on parle et les esplanadiens sauront ce qu'ils payent et pourquoi ils payent.

C'est le seul objectif de la copropriété de le Hanoi à travers la procédure, c'est instaurer la démocratie entre les esplanadiens et les faire participer aux décisions de l'ASERE de manière indirecte mais de les faire participer avec le concours de leurs Syndics.

M. Blech dit :

Bon, Madame, alors je vais vous répondre simplement qu'on n'est pas là aujourd'hui pour plaider ce dossier judiciaire.

Mme Elsaesser dit :

Mais je ne plaide rien du tout, j'ai simplement donné l'avis des copropriétaires, du conseil syndical et des copropriétaires du Hanoi.

M. Blech dit : mais je vais vous répondre simplement une fois de plus que je ne suis pas là pour plaider votre dossier (Mme Elsaesser dit : mais je ne vous le demande pas !) mais c'est aux tribunaux à trancher. Ceci étant, je vous dirai simplement qu'au niveau des surfaces planchers mon prédécesseur Monsieur Mertz avait proposé à l'ASERE, une fois que le dernier bâtiment avait été construit, c'est-à-dire le VICTORIA , à ce que le géomètre recalcule toutes les surfaces planchers plus tantièmes, ça été fait, ça été approuvé par une assemblée générale, il y a une petite dizaine d'années, 9 ou 10 ans, de mémoire, il faut que je recherche exactement ladite assemblée générale, si vous voulez. ça été approuvé entre autre par la copropriété Hanoi. (Mme Elsaesser dit : je m'en souvient parfaitement)

Donc vous avez la parole chaque année, ma réponse en ce qui concerne votre demande, votre courrier, effectivement nous l'avons reçu, mais il est demandé des modifications complémentaires aux modifications exigées par l'ordonnance. En plus de ça, l'ayant reçu après le quinze, nous ne pouvions de toute façon pas l'incorporer à l'assemblée générale

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

d'aujourd'hui vous les délais auxquels vous nous l'avez envoyé ; ça c'est la deuxième chose si vous voulez, ça simplement c'était pas précisé dans l'ordonnance et je vous précise quand même que le courrier, de mémoire je vais vous trouver la date, vous nous l'avez adressé le quinze, je me trompe pas.

Mme Elsaesser dit :

Vous l'avez sans doute réceptionné le quinze, il était daté du 11.

Je l'ai réceptionné le 15 donc je n'étais plus dans les quinze jours de toute façon, par rapport à aujourd'hui, donc vous ne pouvez pas !!!!! on n'était plus dans les délais, si vous voulez, pour présenter votre courrier.

Mme Elsaesser dit :

Vous ne l'avez pas transmis aux différents membres, je l'ai fait par mail et donc je pense que les confrères l'ont eu et ont pu l'analyser.

M. Blech dit : on n'était plus dans les délais pour présenter votre courrier.

Mme Elsaesser dit :

Vous n'avez pas souhaité donner la parole aux membres des différents conseils syndicaux, tout de suite, je voudrais simplement dire que nous soutenons la motion des Conseillers Syndicaux.

M. Blech dit :

Ils l'auront Madame, une fois que les syndics auront terminé.

Ils l'auront j'ai dit que je la donnerai, même si n'est pas statutaire et réglementé, je leur donnerai lorsque plus aucun des syndics me demanderont la parole.

Qui est-ce qui souhaite encore la parole parmi les syndics ?

Oui, Monsieur ?

M..... du CROUS de Strasbourg, au nom et pour le compte de l'Université, de la Médecine Préventive et de la Cité Paul Appel, je fais part de la forte volonté de retrait de l'ASERE, en aucun cas le service public n'est appelé à financer des travaux dans des copropriétés privées en contradiction totale avec la mission du service public. Donc je vous demande de trouver des voies et moyens de retrait du CROUS, de la Cité Paul Appel et de la Médecine Préventive sinon nous irons devant le Tribunal.

M. Blech dit :

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Alors M.... n'allons pas jusqu'au Tribunal, ce que je vous propose c'est de vous recevoir avec Monsieur MICHAUD dans la semaine à venir, dans les prochains jours si vous voulez parce qu'il y a les périodes de fêtes.

Je vous dirai simplement, j'ai eu votre lettre et autre. Si vous avez lu la lettre du Ministère de l'Intérieur au Préfet il dit bien que il n'y pas de problème pour qu'une collectivité publique fasse partie et soit membre d'une association syndicale libre.

Vous avez quand même votre terrain alors on ne va pas plaider non plus maintenant il faut qu'on se voit, bon de toute façon votre intérêt, en toute logique c'est que l'association syndicale ait encore une capacité juridique, sinon le problème de discuter avec vous avec vous, vous ne pourrez plus faire de procédure, ça c'est accessoire si vous voulez et annexe.

L'autre chose si vous voulez c'est que dans les statuts, qu'ils soient avant ou après, si vous voulez, la modification des millièmes parce que un immeuble sort, c'est d'ailleurs la question qui m'a également été posée pour des sorties d'immeubles, en disant que l'addition était très dure, si vous voulez, bein, c'est qu'on a repris le fameux article qui dit qu'il faut l'unanimité et on n'a pas modifié, c'est les statuts d'origine ou il faut une unanimité pour modifier les millièmes. Donc, si un immeuble sort ça modifie les millièmes de tout le monde, c'est l'article 6 alinéa 3 de nos statuts, si vous voulez, et de ces anciens statuts on a repris textuel : sauf décision prise à l'unanimité, il est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres du Syndicat et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

C'est l'unanimité, c'étaient les anciens statuts et on n'a rien changé on n'a rien modifié par rapport à ce qui existait. Mais par contre c'est avec plaisir Monsieureuh... parce que j'en ai parlé avec Monsieur Michaud le Secrétaire, on peut essayer tout à l'heure de fixer un rendez vous pour se voir la semaine prochaine.

J'ai répondu à votre question ?

M.....du CROUS, dit : partiellement

Mme Elsaesser intervient :

M. Blech pensez-vous pouvoir dire aujourd'hui, que très sérieusement, vous disposez des millièmes précis, pour chaque membre de l'association, pour prendre part au vote ?

M. Blech répond :

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Ils ont été approuvés en Assemblée Générale, donc vous rechercherez l'année de l'assemblée générale

Mme Elsaesser :

Non, mais vous l'avez déjà dit, mais sur la base de quel plan masse ?

M. Blech répond :

Il n'y a pas de problème de plan masse.

Mme Elsaesser :

Si bien sûr, relisez les statuts et le cahier de charges.

C'est pour le moment, c'est sur la base des derniers millièmes adoptés à l'Assemblée Générale qui ont été repris en fonction des demandes de

Mme Elsaesser :

Oui, mais bien sûr, mais sur la base de certains plans, où sont-ils ?

Vous déclarez que vous ne les avez pas dans le cadre de la procédure donc je ne comprends pas comment vous avez pu, au fil des années, faire modifier les superficies des planchers si vous n'avez pas les plans masse d'origine et les successifs.

*

M. Blech :

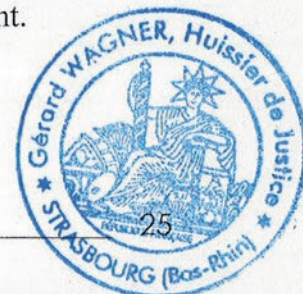
On n'a pas modifié les superficies des planchers on a demandé à un Géomètre Expert, c'était une décision d'assemblée générale de l'ASERE demandée par Monsieur MERTZ Père à l'époque en disant que maintenant que le dernier immeuble a été construit le VICTORIA, on recalcule tous les millièmes et toutes les surfaces planchers de l'ensemble des immeubles pour que ça soit exact. La seule chose qui pourrait se produire Madame, la seule chose qui pourrait se produire, c'est que peut-être que la SERS, je dis bien peut-être, alors là je, je sais qu'il y a un huissier et qu'on fasse attention à ce que je dis. Donc, je laisse en hypothèse complète et je dis que peut-être que la SERS, aurait, volontairement ou involontairement, je prends mes précautions, exclu les millièmes ASERE qui proposaient par ce plan certains bâtiments. Voilà ! Entre autres, les bâtiments vendus à des collectivités.

Quelques échanges de propos inaudibles suivent.....

M. Blech reprend la parole : Bon, alors écoutez il est 11 heures 25, vous êtes d'accord avec moi M. Brua, donc je donne 5 minutes la parole aux propriétaires qui le souhaitent.

Alors on commence par qui ? Monsieur DERACHE :

Gérard Wagner/Huissier de Justice _____



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. Blech, j'ai une simple question de juriste : il y a un texte légal, est-ce que vous l'appliquez ?

Bon, je pense l'appliquer, répond M. Blech.

M. Derache reprend :

Alors je vous fais remarquer, si on lit bien le texte, que l'article 9 de l'ordonnance précise, que l'association syndicale est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires ou membres de l'association que nous représentons dans les c'est prévu aux statuts. Parmi ! Alors, à l'heure actuelle je constate que les statuts que vous proposez en délibération, reprennent les anciens statuts qui permettent la désignation comme Président et Secrétaire des gens qui ne sont pas membres élus parmi les propriétaires membres de l'Association Syndicale.

Ou leur représentant, ou leur représentant ! crie M. Blech

M. Derache reprend : Alors, ou leur représentant c'est qui ? Vous vous représentez vous-même ? A l'heure actuelle vous vous représentez vous-même ?

M. Blech : bein à l'heure actuelle, oh là c'est bon ! on va pas rentrer dans des débats démentiels M. Derache !

M. Derache : c'est pas démentiel, c'est la loi, c'est pas démentiel

M. Blech : je vais vous répondre, l'ASERE étant propriétaire, en tant que Président, je suis représentant légal des biens de l'ASERE, au nom de l'association syndicale.

M. Derache : Mais c'est une pirouette ! la loi est la loi, quelle soit mauvaise ou bonne, vous avez à la respecter

La personne qui intervient est M. SITZ, Cabinet LAEMMEL, M. SITZ est Scrutateur : Monsieur DERACHE s'il vous plaît, il semble que l'article 2 s'applique au Syndicat d'Association Syndicale mais pas au Syndicat d'association syndicale libre. Non c'est la situation, l'article 9 s'applique aux associations syndicales libres et elle vise le Conseil Syndical. Le Conseil Syndical, c'est-à-dire l'émanation de l'Assemblée Générale est choisi parmi les propriétaires ou leur représentant.

Vous avez dit Monsieur DERACHE tout à l'heure et je pense que ça aurait dû clôturer le débat puisque vous avez l'oreille de la majorité des gens présents ici, ça aurait dû clôturer le débat parce que vous avez admis vous-même tout à l'heure, qu'étaient membres de l'association syndicale libre ASERE les copropriétés c'est-à-dire les Syndicats des Copropriétaires et non pas les copropriétaires eux-mêmes.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Donc, sont membres de l'ASERE les syndicats de copropriétaires. Légalement ces syndicats de copropriétaires sont représentés par une seule personne, c'est le Syndic en vertu des statuts.

M. Derache :
Non pas du tout.

M. SITZ :
En vertu de la loi de 1965 qui dit que le syndicat des copropriétaires est la personnalité juridique....

M. Derache :
Non, non là je vous arrête Monsieur, je vous arrête.

M. SITZ :
Vous permettez ?

M. Derache :
Allez y, continuez.

M. SITZ :
Les syndics sont les représentants légaux en vertu de la loi de 1965 sur la copropriété, du syndicat des copropriétaires qui a la personnalité juridique.
Dans nos statuts d'origine, il a toujours été expliqué, ce n'est pas moi qui les ait élaboré en 1968, il a été dit que sont membres de l'association syndicale libre, les propriétaires de terrains dépendant du lotissement créé par la société d'équipements, ça veut dire donc, une fois de plus, étaient propriétaires à l'époque les promoteurs respectifs lesquels se sont vus succéder les syndicats de copropriétés et personne d'autre, pas les copropriétaires. Donc, aujourd'hui je crois que l'envie forte qui existe dans cette assemblée c'est qu'au sein de l'ASERE soient mieux représentés, appelons cela comme ça, soit mieux représentés les copropriétaires, c'est un souhait tout à fait légitime. Cette représentation peut se faire, aurait pu se faire il y a déjà quinze ans et de ce point de vue là; je me permets de vous dire que je suis mieux placé que la plupart des gens qui sont dans cette salle parce que moi en 1995 en qualité de Président d'un Conseil Syndical d'un immeuble de l'Esplanade, j'assistais déjà à la suite de l'ouverture qui a été pratiquée par Monsieur LORENTZ et j'assistais déjà aux assemblées de l'ASERE. Donc, je me permets de dire que pendant quand même une dizaine ou une douzaine d'années, il n'y a pas eu une forte volonté de vouloir intégrer par les copropriétaires, je dis bien, l'ASERE. Aujourd'hui, il y a cette volonté de le faire, admettons que ce soit tout à fait légitime, je le pense, ça n'empêche

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

que c'est une modification des statuts qui doit être faite, la modification des statuts est prévue dans un article 20/25 je n'en sais trop rien, mais peu importe c'est prévu, il suffit, il faut et il suffit que les Syndics demandent à l'assemblée générale ou au conseil syndical de l'ASERE de mettre à l'ordre du jour une modification quant à la représentation des membres, c'est-à-dire qu'au lieu d'avoir des statuts où sont membres de l'ASERE des représentants légaux, j'interprète hein, mais enfin les Syndics, les syndicats de copropriétaires ou les propriétaires uniques, il suffit de les changer, pourquoi elles sont pas accessibles, elles ne pas inaccessibles ces majorités, puisque de mémoire c'est la moitié des membres, 2/3 ? non la moitié (actuellement) donc c'est une majorité qui est accessible. Qu'il y aient des demandes au sein des organes représentatifs de l'ASERE et ce sera mis à l'ordre du jour.

Je crois qu'on est aujourd'hui, vous êtes là pour l'essentiel, pour que les copropriétaires soient mieux représentés.

Je crois que Monsieur Blech s'est engagé tout à l'heure à une espèce de condition suspensive du fait que très rapidement on pourrait envisager cette adoption.

Pareillement, les statuts de l'ASERE permettent de modifier et donc d'intégrer cette possibilité, utilisons là, mais n'essayons pas forcément de bloquer aujourd'hui quelque chose dont on ne mesure pas les conséquences, parce que je suis peut être d'accord avec vous, on peut continuer sous l'ancien régime si le 6 Mai mais on n'a pas déclaré dans le texte qu'il se passera rien, le texte n'est pas aussi clair que cela, et si une fois encore quelqu'un qui aura la bonne ou la mauvaise idée de saisir les tribunaux, il fera qu'on se retrouvera dans une situation ingérable pendant des semaines, des mois et des années, parce qu'on veut faire des procédures pendant des années.

Donc, je crois aujourd'hui qu'il faudrait qu'on en termine, il y a eu un boulot qui a été fait, ce boulot mérite qu'il soit dans sa continuité déposé ainsi que le prévoit l'ordonnance et dans la foulée faisons la demande, faisons le nécessaire sous condition suspensive par demande massive de notre représentation.

M. Derache répond :

Alors vous avez indiqué que le syndic représente dans tous les cas, la copropriété ?

M. SITZ répond : oui

M. Derache dit :

c'est faux, juridiquement c'est faux, si le syndic est mandataire du syndicat il peut intervenir en toute situation et dans tous les domaines. Il est un mandataire conventionnel pour les actes.....en général, il est mandataire légal.....conformément à la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Alors en matière d'ASL, ça peut être tout à fait différent mais c'est aux statuts de l'ASL de le décider.



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Mme Elsaesser intervient :

Est-ce que je pourrais compléter l'information ?

Mais je pense que tous mes Confrères l'ont également, un arrêt de la Cour de Cassation du 13 Février 2008, donc c'est tout récent, posait la question de savoir qui a qualité pour contester des décisions prises par l'Assemblée Générale d'une association syndicale ? Cette contestation ne peut émaner que de chaque copropriétaire individuellement, et non du Syndicat, ce dernier n'étant pas membre de l'association Syndicale.

M. GOETZ prend la parole et lit la motion signée par 20 Présidents de Conseils Syndicaux. Cette motion est jointe au présent procès-verbal.

M. Blech dit : oui mais, non mais, c'est très bien, moi j'en ai ou m'en a donné une copie non signée, mais c'est pas grave si vous voulez, je tiens, non mais c'est pas grave hein, je voudrais, je répondrais simplement en deux mots parce que le temps avance : je pense que si vous étiez venu me voir ainsi que les membres du Conseil Syndical, vous auriez eu énormément de réponses préalables...

bon alors, M. GLAD ?

Alors, le Conseil Syndical de l'Aventin que je représente, a pris connaissance le 22 Avril du projet de modification des statuts et en l'absence des copropriétaires dans la réflexion du projet, il a décidé, à l'unanimité la constitution d'une commission de rédaction se composant des représentants des Conseils Syndicaux l'article 1.....du périmètre du terrain d'assiette de l'Association..... comment expliquer que l'objet de l'Asere, c'est-à-dire l'essentiel demeure inchangé après 45 ans de transformations et d'évolution Le Conseil Syndical de l'Aventin demande expressément à son Syndic, M. PETITPOISSON, de voter contre l'approbation de ce projet. (texte de M. Glad à annexer au présent procès-verbal)

Bien, Monsieur ... Général CLERC :

D'abord je vous remercie de me donner la parole – puisque je suis un Président de Conseil lambda, donc simplement un observateur invité – ça fait quelques années que par ces assemblées et je vais vous livrer mon sentiment.

L'ASERE fait du bon travail – l'ASERE est indispensable – mais l'ASERE peut mieux faire parqu'au fil des années, comme toutes les Associations en d'autres termes, et je suis volontaire moi on ne peut pas fonctionner avec un Président qui décide de tout, qui décide pratiquement seul de l'impôt, avec des Syndicats, des Syndics, qui lèvent l'impôt des Copropriétaires – là, j'étais volontairement

J'ai entendu beaucoup de très bonnes choses, de M. MICHAUD de M. AMAR, particulièrement, c'est bon, mais je trouve qu'il faut une nouvelle gouvernance, je crois qu'un maximum de copropriétés, donc de copropriétaires sont de cet avis et ce qui à mon sens conforte le débat dans cet esprit là et je crois qu'il est temps de faire évoluer les statuts avec un mandat très précis Et à ce moment là les choses se développeront lentement mais tout à fait normalement.



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Je crois que c'est ça qu'il faut faire.

Et je proposerais, et là je m'engage tout seul, qu'au lieu d'approuver aujourd'hui ce toilettage et cette mise à jour des statuts, dont il n'y a pas urgence, urgence ici, moi je propose qu'on le fasse un peu plus tard, lorsque l'Assemblée Générale dont vous avez parlé dans les mois qui viennent, pourra convoquer une commission avec un nombre noir sur blanc et sur un mandat et à ce moment là aucune urgenceVoilà !

M. CLERC est applaudit par la salle et M. Blech interrompt les applaudissements en reprenant la parole :

Je vous remercie pour votre intervention, je dirais simplement, moi j'ai pris l'engagement de mettre ce point d'une commission à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale et ça sera respecté !

Mais il faut que le mandat soit tentent de dire des personnes dans la salle.
La parole à M. Hernandez, court, et M. Souville, et après on passe au vote !

Albert HERNANDEZ, Copropriétaire de la Résidence Le Hanoi :

M. BLECH dit : faites court parce que je sais vous êtes lent !

Merci de me donner la parole, simplement lorsque j'entends dire que la modification des statuts a fait l'objet d'une rédaction du texte par un Notaire, j'avoue que ça me laisse, excusez-moi Je prends un exemple simple l'article premier alinéail s'agit d'une loi du 21 juin 1864, une loi, de cette façon on oblige les propriétaires à rester soumis à une loi entièrement abrogée et remplacée par et ses décrets d'application Bon, mettre déjà, tel que, dans le premier texte ce genre de références je traiterais presque ça de légèreté dans l'étude des documents. Je prends un autre exemple qui est celui qu'en face les copropriétaires ne sont pas consultés, qu'ils sont mal informés. Je pense que quand on a des copropriétaires l'idée c'est de diffuser les documents sur Internet, je vous remercie au passage et je constate que les documents sont maintenant disponibles. Je prends le siège, l'article 4 alinéa 2 qui prévoit qu'il pourra être transféré par simple décision du Président, je suis désolé mais le siège d'une Association fait partie des parties des statuts et sa modification entraîne par une modification et publication au J.O. alors traiter simplement, comme ça, pardessus la jambe..... Des exemples comme ça j'en ai des dizaines, alors par pitié, ne nous engageons pas dans une validation de statuts semblables ce qui me paraît ridicule. Prenons le temps d'aller au fond des choses et je prends partie

M. SOUVILLE /

Oui très rapidement deux choses, je fais d'abord partie des gens qui se réjouissent que ce débat ait lieu, je n'insisterais pas, je dirais simplement qu'en tant que membre du conseil syndical du Périscope I et j'interviens bien en ce sens, que à une certaine époque, une

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

association de quartier qui s'appelle l'ARES avait envoyé des invitations pour une structure qui s'appelle le Conseil Consultatif de l'Esplanade, où il y avait un débat sur l'ASERE. Je crois que sur l'ensemble des copropriétés, c'était il y a presque 2 ans, sur l'ensemble des copropriétés il n'y en avait pas plus que sur les doigts de la main qui étaient représentés, aujourd'hui nous sommes plus nombreux, tant mieux et pourvu que ce débat se poursuive.

Ceci étant dit, je représente ici un des Présidents de Conseil Syndical qui a refusé de voter la mention tout simplement parce que nous sommes dans une situation particulière Les Périsopes étant 2 – I et II - nous avons connu un certain de vicissitudes et que nous n'avons pas envie de les reconnaître. Nous savons ce que c'est qu'un administrateur judiciaire, nous savons ce qu'on peut mettre en place lorsqu'on le veut, pour bloquer une situation juridique et nous ne souhaitons pas que ce soit le cas à l'ASERE.

Alors, j'ai entendu d'excellentes propositions faites par les uns et les autres, je crois pas que c'est pas la peine d'y revenir, je pense que oui, il faut mettre une vraie modification des statuts, oui il faut créer une commission, M. BLECH s'est engagé à le faire, je ne doute pas une seconde que les syndicats aient la capacité de l'obliger à mettre en œuvre sont engagement et je suis même certain qu'ils auront pas besoin de le faire tant qu'il respecte sa parole, j'entends ce que vient dire le Général CLERC mais je ne partage pas son avis, je demande aux syndicats de faire extrêmement attention et j'en fait appel là au principe de précaution, je ne prendrais pas le risque et je vous demande de ne pas prendre le risque que nous soyons dans une situation juridique difficile, votons les statuts aujourd'hui et faisons en sorte demain qu'ils puissent être reconduit dans les meilleures conditions possibles.

Merci, M. SOUVILLE.

Bon bien écoutez, je crois que là on a laissé la parole à l'ensemble, oui M. PONTUER, rapidement alors....

M. PONTUER :

Oui, très rapidement : je voudrais proposer et j'y tiens beaucoup, une commission paritaire formée pour faire évoluer les statuts et il serait peut-être bon..... très rapidement les grandes lignes et les grandes fonctions. Pour moi il y a deux fonctions, il y a deux éléments à définir dans les statuts, bien sûr le mode de gestion qui est actuellement un mode qui ne satisfait pas les syndicaux mais également quelque chose qui n'a pas été dit, c'est la vocation de l'ASERE tel qu'il est actuellement écrit dans les statuts car cette vocation, elle est actuellement floue et on ne sait pas exactement qu'elle est la fonction et ce qu'on peut et doit faire dans les limites de l'ASERE.

J'entends particulièrement la différence qui peut y avoir entre entretien et investissement et je suis toujours étonné, depuis toujours, que les syndicats qui sont mandatés par les copropriétés pour faire de l'entretien puissent, au nom des copropriétés voter l'investissement au sein de l'ASERE, il y a des choses là qui me semble sur le plan juridique, tout à fait anormales. Voilà pourquoi je souhaite que les deux points de la vocation de l'ASERE et de la manière de gérer l'ASERE soient clairement mis à l'ordre du jour de cette commission et je souhaiterais que

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

les grandes lignes de cette commission soient définies dès aujourd'hui et soient intégrées au procès-verbal de cette assemblée.

M. Blech :

vous avez un Syndic qui fait partie du Conseil Syndical, le conseil syndical établira l'ordre du jour de l'assemblée générale, il n'y aura pas de problème de ce côté-là.

Bon, donc ceci étant, si vous voulez il y a l'heure, on est déjà un peu en retard, il faut donner la parole à Mme SEILER et M. DREYFUS, donc je propose de passer au vote : Donc je demande tout de suite : qui est-ce qui s'abstient ? Alors, simplement vous donnez vos noms et l'immeuble –

Abstentions :

HALPHEN –LAMY- Copropriété LA CITADELLE
CUS HABITAT
GEMEAUX

Qui est-ce qui vote contre ?

M. BLECH pour les abstentions encore :

PERSPECTIVES 46
PERSPECTIVES PARKINGS

M. BLECH avant de continuer, comment sont comptés les votes, les abstentions ?
Ils sont euh..., ils sont pas comptés dit M. BLECH –

Non, dit Mme ELSAESSER, c'est pas comme en Copropriété !

Ils sont pas comptés répète M. BLECH -

Alors votent CONTRE :

LE CROUS (pour les deux immeubles, je pense ? oui, oui)
LA MEDECINE DU TRAVAIL

Mme ELSAESSER pour ?

HANOI
HAIPHONG
PERISCOPE 2
ILOTS A

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

ILOTS B
ILOTS C
MANTOUE
AVENTIN
M. KASRI ? pas de réponse

Puis :
COLISEE
HORIZON
BOXES COLISEE

Un Monsieur dans la salle : Euh ? je voudrais demander à M. KASRI euh...

M. BLECH : Non, Non, attendez, dans les votes, vous n'êtes pas Syndic, on est en vote, nous terminons, on a terminé Monsieur !

Le Monsieur : Non, mais je veux poser une question à M. KASRI –

M. BLECH : Vous vous adressez directement à M. KASRI en particulier
On ne revient plus ! Bon Messieurs
Dans la salle : Non, mais il y a des Syndics qui ne se sont pas fait entendre !

M. BLECH : Non, Non, mais, Monsieur, pour le moment on est au vote, on ne revient pas après le vote, je suis désolé !

Donc je résume simplement ce que j'ai noté au point de vue vote pour faire les comptes :
S'abstiennent :

LA CITADELLE
CUS HABITAT
LES GEMEAUX
LES PERSPECTIVES 46
LES PERSPECTIVES PARKINGS

Ont voté CONTRE :

LE CROUS
MEDECINE PREVENTIVE
LE HANOI
LE HAIPHONG
PERISCOPE 2
ILOTS A
ILOTS B



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

ILOTS C
DE GAULLE
MANTOUE
AVENTIN
COLISEE
HORIZON
BOXES COLISEE
ROND POINT

On est d'accord sur ce que j'ai noté ! Bon, bein écoutez, on va faire les décomptes, je vais vous donner les résultats, pendant ce temps je donne la parole à Mme SEILER et M. DREYFUS ???

Faudrait demander les POUR dit Mme ELSAESSER, moi je pense que ce serait intéressant pour voir si tout le monde s'est exprimé –

J'ai

Dans la salle : M. BLECH ?

Je vous propose

Mme ELSAESSER dit : on aimerait connaître les POUR, M. BLECH s'il vous plait

M. BLECH : C'est d'office Madame

Mme ELSAESSER : Pour la ..., non, non, non, non, non, il y a une jurisprudence très récente – oui, c'est bien !!! dit M. BLECH –
qui dit que par prudence, il vaut mieux demander –

M. BLECH : eh bien, j'ai donné les voix non ? Non, mais il faut demander si par déduction – la prochaine fois Madame je me propose de voter immeuble par immeuble en fonction de la feuille de présence !

Mme ELSAESSER : Eh bien oui justement, mais c'est ce que vous auriez dû faire M. BLECH

On va donner la place à Monsieur

Mme ELSAESSER dit : M. BLECH je réitère ma demande voulez-vous s'il vous plait demander qui est POUR

M. BLECH : Moi j'ai clôturé le vote, je.....

Mme ELSAESSER : Non, vous ne pouvez pas clôturer le vote, je demande qui est pour ?

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. BLECH : Bien, vous avez envie de vous amuser !

Mme ELSAESSER : Non, pas du tout, on s'amuse pas, c'est pour la régularité – il faut savoir qui est pour ?

M. BLECH : Vous les aurez après !

Mme ELSAESSER : Non Monsieur, on les veut tout de suite, le résultat du vote doit être donné en séance !

M. BLECH : Oui, vous l'aurez en séance !

Mme ELSAESSER ! Non, non, mais demandez, les gens doivent s'exprimer, je voudrais que vous demandiez qui est POUR –

M. DESTOUCHES dit : Moi aussi, je suis pour demander les POUR !

Mme ELSAESSER dit, oui, vous êtes pour demander les POUR, voilà moi aussi – Alors qui est POUR ?

Un Monsieur dans la salle : je voudrais que l'Huissier le note !

Oui, qu'il note qu'il y a refus de faire voter dit Mme ELSAESSER

Un Monsieur dans la salle : je souhaiterais qu'on mentionne les gens qui sont POUR sinon on ne distingue pas ceux qui ne prennent pas part au vote.

Vous ne distinguez pas ceux qui ne souhaitent pas prendre part au vote de ceux qui sont POUR !

Exactement, voilà, dit Mme ELSAESSER

Mais ça c'est l'abstention dit M. MICHAUD, c'est la même chose !

Non, non, non, il y a l'abstention et les gens qui ne prennent pas part au vote, c'est pas la même chose ! dit Mme ELSAESSER, c'est pas la même chose M. MICHAUD !

Mme ELSAESSER, on a tous eu des copropriétaires qui venaient : j'ai acheté un appartement.... Dit M. MICHAUD

Non mais on n'est pas en copropriété là, c'est important que tout le monde puisse s'exprimer dit Mme ELSAESSER



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Re transcription de l'enregistrement / 29 04 2008.

M. DERACHE dit : M. BLECH est-ce que ça vous pose problème de faire ça ? C'est quand même extraordinaire !

On l'a jamais fait comme ça, on l'a jamais fait comme ça dit M. BLECH

Oui, mais maintenant on vous le demande ! dit Mme ELSAESSER

M. BLECH invoque le temps

Mais on vous le demande maintenant répète Mme ELSAESSER

C'est l'exemple frappant, dit M. HERNANDEZ

C'est l'exemple de la démocratie ! dit Mme ELSAESSER

S'ensuit un brouhaha

Puis M. BLECH dit :

Bon, ceci étant on va décompter les votes, on va décompter avec le scrutateur, je donne la parole à Mme SEILER ou M. DREYFUS, si vous voulez bien !

M. DREYFUS prend la parole :

Avant d'intervenir et peut-être avant Mme SEILER, je vais demander à Monsieur WAGNER d'arrêter le magnétophone parce que là, nous ne nous exprimons pas en tant que membre de l'ASERE, mais en tant que Collectivité.

Désolé, dit Maître WAGNER :

Je suis désolé mon ordonnance prévoit que c'est l'intégralité de l'assemblée qui est prise en enregistrement.

M. DREYFUS dit : mais ça n'était pas du tout convenu de cette façon !

Maître WAGNER répond :

Mais cela n'a pas à être convenu Monsieur, c'est un Tribunal qui s'impose dans le débat de façon à être informé, vous n'avez pas à accepter ou refuser cela s'impose à tous.

M. DREYFUS dit : alors on clôture la séance. Je demande à M. BLECH de clôturer avant notre intervention. Mme SEILER c'est à vous de décider, mais pour ma part je désire qu'on clôture la séance avant mon intervention.

Maître WAGNER dit :

Madame SEILER, c'est à vous de décider si vous acceptez de parler en ma présence à l'intérieur du cadre de l'assemblée ou pas, Monsieur DREYFUS n'a pas à décider pour vous le cas échéant



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Mme SEILER dit :

Non, M. DREYFUS ne décide pas pour moi !

Maître WAGNER /

Très bien, non parce que je ne vous ai pas entendu vous exprimer, or Monsieur DREYFUS lui s'est exprimé pour vous.

M. DREYFUS :

Mme ELSAESSER est-ce que je peux vous demander d'arrêter le magnétophone ? NON !

Maître WAGNER :

C'est un Tribunal qui me mandate. Monsieur DREYFUS, je ne suis pas, je n'ai pas juger de l'opportunité d'une décision de justice. A partir du moment où un Tribunal me réclame de faire rapport de ce qui se passe à l'intérieur d'une assemblée, c'est une situation qui s'impose à moi, vous avez le droit de ne pas parler c'est clair.

M. BLECH dit :

Bon écoutez, moi dans ce cas là ce que je vous propose, je clôture la séance..

Mme ELSAESSER dit, non, non, on n'a pas le résultat des votes..

M. BLECH dit : ceux qui veulent connaître le résultat des votes ...

Mme ELSAESSER dit : Non, non, non, non, d'abord on a le résultat des votes, après on peut

Et dans la salle on entend : non, non, les résultats, non, non, non

M. BLECH dit : Je vous félicite, je pense que vis-à-vis de la Collectivité on va avoir un sérieux... et on va avoir un ?

Mme ELSAESSER dit : Ah bein la Collectivité, la Collectivité peut comprendre que les Copropriétaires demandent la transparence, non ?

M. DERACHE dit : c'est la transparence !

Brouhaha dans la salle pendant quelques minutes.....

M. MICHAUD intervient :

Je pose la question puisque c'est demandé, donc contesté, ??? d'huissier, de savoir si il y a des copropriétés, des mono propriétés dans la salle qui ne souhaitant pas participer au vote et ne pas être additionnés aux abstentionnistes et ne pas être comptés dans les POUR. Je pense que c'est clair Inaudible car M. BLECH fait les comptes à haute voix et M. MICHAUD parle à voix relativement basse, mais termine en disant :
Chacun s'est exprimé !

Gérard Wagner/Huissier de Justice _____



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Re transcription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Ce qui est inexact et les personnes dans la salle n'ont pas compris les paroles de M. MICHAUD.

On entend plusieurs commentaires de personnes présentes qui redisent qu'il aurait fallu prendre la feuille de présence et faire l'appel.

M. BLECH intervient :

Voilà on a contrôlé et tout – alors les abstentions comme on l'a dit n'est-ce pas, ne sont pas comptées parce qu'on considère que c'est pas en voix exprimées, donc c'est pas en voix exprimées –

Ont voté CONTRE : 30319/100 000°

Ont voté donc POUR : 41096/100 000°

Etaient ABSENTS : 6060/100 000°

Et en ABSTENTIONS 22525/100 000°

Ça fait un total de 100 000

Donc les statuts sont ADOPTES

Bien bien M. BLECH ... Mme ELSAESSER s'exprimer, mais M. BLECH ne lui donne pas la parole.

M. PETITPOISSON intervient pour dire : je tiens à préciser que les votes favorables, en tout cas les miens, avaient été assortis d'une condition donc je voudrais qu'elle soit rappelée au moment du vote.

M. BLECH dit : non seulement cette condition sera rappelée j'ai pris l'engagement de mettre cette question et ce point à l'ordre du jour de cette commission de notre prochaine Assemblée Générale qui aura lieu au mois de Mai et je la porterai dans le procès-verbal.

M. PETITPOISSON dit : voilà, c'est plus au Secrétaire que je m'adressait à travers vous en l'invitant à porter cette réserve au procès-verbal.

Mme ELSAESSER intervient :

M. BLECH, deux questions : la première, est-ce que vous pouvez me dire à quel titre vous représentez des copropriétés ? je voudrais expliquer : il y a quelques années il m'était arrivé d'être indisponible et j'ai demandé, j'ai donné pouvoir à un membre du Conseil Syndical d'une de mes copropriétés, euh, M. HERNANDEZ, ici présent, et vous avez rétorqué qu'il ne peut pas représenter le Syndic en tant que Copropriétaire, seul un Syndic peut représenter une Copropriété ! J'ai constaté que vous avez signé la feuille de présence avec des pouvoirs, pouvez-vous me dire comment vous admettez d'un côté qu'un copropriétaire ne peut pas



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Re transcription de l'enregistrement / 29 04 2008.

représenter son Syndic et que par ailleurs, vous qui n'êtes plus Syndic, vous représentiez des Copropriétés, des Syndics donc qui sont membres de droit de l'ASERE ?

M. BLECH dit : Bien, Madame, je vais vous répondre très rapidement parce que je vais lever la séance, je dois avoir mauvaise mémoire, mais je ne me rappelle pas de cet incident, mais à l'heure actuelle les anciens statuts autorisent (il vient de déclarer les nouveaux adoptés !) euh.. on peut donner pouvoir, un syndic peut donner pouvoir à un représentant des copropriétés, c'est le cas aujourd'hui..

Mme ELSAESSER : exactement , vous l'aviez refusé en son temps, aujourd'hui vous l'acceptez !

M. BLECH poursuit ; aujourd'hui c'est pas le cas, ce qui c'est passé à l'époque, j'ai une très mauvaise mémoire je ne m'en rappelle plus !

Ah bein M. HERNANDEZ s'en rappelle !

Ceci étant, si vous voulez, (Mme ELSAESSER : deuxième question..) je suis désolé on a le vote, le résultat du vote (Mme ELSAESSER : deuxième question..) je lève la séance (en criant) non M. BLECH une question avant de lever la séance s'il vous plait dit Mme ELSAESSER : pouvez-vous nous expliquer en vertu de quoi et sur quel article des statuts vous vous basez pour retrancher les abstentions ? comme on le fait aujourd'hui en copropriété, mais je crois savoir que nous ne sommes pas une copropriété ici, nous sommes une association syndicale libre !

M. MICHAUD dit : moi je voudrais dire que lorsque j'ai interrogé et demandé une Avocate pour avoir l'avis d'une spécialiste, pour savoir effectivement ce que c'était les voix exprimées inscrit aux statuts

Mme ELSAESSER : non c'est pas inscrit aux statuts les voix exprimées

M. MICHAUD : les statuts disent la majorité des voix exprimées

Mme ELSAESSER : non, non, non, Monsieur pas exprimées, (des voix dans la salle disent « pas exprimées ») vous voulez qu'on lise, pas exprimées, mais ne dites pas que c'est écrit si ce n'est pas écrit,

M. MICHAUD : on est en ASL, et c'est libre, voilà !

Mme ELSAESSER : non, non, M. MICHAUD, je m'inscris en faux, c'est pas écrit les voix exprimées, je suis désolée, il faut que ce soit noté au procès-verbal, les statuts ne prévoient pas les voix exprimées...

M. BLECH : M. DERACHE, je vous ai dit et je reconfirme, je vous mets à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le mois suivant la création de cette commission pour étudier l'évolution, faire évoluer nos statuts.

Gérard Wagner/Huissier de Justice



Gérard WAGNER – Huissier de Justice.

Retranscription de l'enregistrement / 29 04 2008.

Ceci étant, (Mme ELSAESSER interpelle : M. BLECH ?) en criant M. BLECH répond : je suis désolé, jusqu'à présent je Préside encore l'Assemblée, je lève la séance, le vote est terminé,

Et maintenant que la séance est levée je précise pour les propriétaires et les personnes qui souhaitent rester pour écouter M. Dreyfus et Madame Seiler

Fin d'enregistrement -



