

Préparation de l'ordre du jour de la plus proche AG des membres de l'ASERE – 2016

OBJET: Notification, par correspondance adressée au président de l'ASERE comportant un avis de réception (LRAR), d'un projet de résolution non détachable de son exposé des motifs qui précède sa formulation, à inscrire à l'ordre du jour de la plus proche assemblée générale de cet organisme à la demande d'un membre de l'ASERE.

Le présent document a vocation à figurer en l'état et dans son intégralité parmi les pièces qui doivent accompagner la convocation des membres de l'ASERE à la plus proche assemblée générale.

BASE JURIDIQUE

Application de la procédure prévue à l'article 8 des statuts de l'ASERE sous les mots « ordre du jour », notamment à son neuvième alinéa, prévoyant que « *Tout membre de l'assemblée générale peut demander l'inscription d'un projet de résolution à l'ordre du jour sous la condition qu'il soit notifié au moins 60 jours avant la date de l'assemblée* ».

I - **Exposé des motifs**

L'ASERE est une association syndicale libre (ASL) actuellement régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application. Son mode de fonctionnement découle de ses nouveaux statuts adoptés en son assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2011 (consultable sur le site internet de l'ASERE). Chacun des propriétaires d'un bien immobilier sis dans le périmètre du lotissement de l'Esplanade à sa création puis par voie de mutation est ainsi obligatoirement membre de cet organisme lequel a été créé le 2 juillet 1962 dans le cadre de l'aménagement de ce lotissement. A ce titre, tout copropriétaire est fondé à présenter des projets de résolution, notamment aux fins de demander l'application pleine et entière des statuts, voire de demander de soumettre à un vote, la modification de certaines de ses dispositions.

Or, en méconnaissance des statuts, deux propositions de résolutions lesquelles, bien que formulées dans les règles, sont actuellement en attente d'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale pour en débattre.

L'une de ces résolutions concerne la **représentation**, en AG de l'ASERE, des copropriétaires des immeubles ressortissant aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, par le **président de conseil syndical mandaté à cet effet par son AG de copropriété en lieu et place du syndic de son immeuble**. Pour le détail, - exposé des motifs et texte proprement dit de la résolution - , il convient de se reporter au document relatif au projet de résolution n°1 adressé par lettre (LRAR) au représentant légal de l'ASERE lequel a accusé réception par un courrier du 13 octobre 2014. Le projet de résolution n°2 porte sur la préparation du **règlement intérieur** prévu par les statuts ; il a fait l'objet d'une procédure identique auprès du représentant de l'ASERE et, au mépris des règles de droit issues des statuts, connaît à ce jour, un sort commun aux deux demandes, celui d'un renvoi *sine die*. Une **troisième** proposition de résolution

concernant la **nomination d'un commissaire aux comptes et de son suppléant** a été rejetée lors de l'AG du 18 décembre 2015.

Par ce bref rappel des faits, il est peu contestable que les organes de gouvernance de l'ASERE ne sont pas prompts à vouloir introduire la transparence réclamée par un nombre croissant d' « assujettis » au financement de cet organisme.

La presse régionale, notamment sous la rubrique du « *courrier des lecteurs* » dans une parution des DNA du 2 Aout 2014 ou d'autres qui ont suivi sur des problématiques apparentées, rend régulièrement compte d'interpellations diverses traduisant parfois l'exaspération de certains résidents du quartier de l'Esplanade face à une situation qui, de fait, leur échappe. Les réponses en réplique, quelles que soient les formes prises (réunion publique, articles de presse, communications dans *Ares-flash*,...), ne semblent pas atténuer des questionnements légitimes dans la mesure où, à la présente date, aucune remise en cause organique n'est programmée.

Privés d'expression directe par l'effet des statuts en raison de la représentation par les syndicats de copropriété, les copropriétaires d'immeubles sont privés de moyens pratiques pour faire valoir leurs droits.

En dépit d'une actualisation récente (décembre 2011), l'imprécision du texte des statuts laisse dans l'ombre de nombreuses questions parmi lesquelles, la base juridique de la pondération des votes en assemblée générale de l'ASERE (et en conséquence, celle de la détermination des clés de répartition des charges, en particulier le dispositif retenu pour le calcul des appels de fonds auprès des copropriétaires). A cet égard, les incohérences relevées avec les données SHOB (surface hors œuvre brute des immeubles ou des lots de copropriété) prises comme références et par ailleurs contenues dans plusieurs documents d'urbanisme fait naître une suspicion légitime et pour le moins, appelleraient un réexamen sur des bases probantes. Ces matières et d'autres ont fait l'objet de développements dans les trois exposés des motifs introductifs aux propositions de résolution introduites antérieurement. Il n'est donc pas nécessaire d'y revenir davantage dans le présent cadre. La mise en chantier réelle (proposition de résolution n°2 en 2014) d'un règlement intérieur serait l'une des voies possibles des changements attendus. Indépendamment d'autres conséquences non moins significatives (absence de rapport annuel d'activité, absence de tableaux de services hebdomadaires des personnels...), la carence actuelle dans ce domaine laisse libre cours à des décisions arbitraires et unilatérales de la part de l'ASERE. Pour preuve, une décision récente tendant à mettre fin à une prestation d'entretien d'espaces verts répondant aux prescriptions de l'article 3 des statuts définissant les espaces verts « *comme étant constitués de l'ensemble des surfaces engazonnées, les volumes plantés et leur plantation de toute nature* ». Il est utile d'ajouter que cette prestation d'entretien est en place depuis la création du lotissement et le lancement des constructions sur le lot E.

Au surplus, il est indéniable que l'évolution – tant administrative que physique – accompagnant la transformation du lotissement de l'Esplanade sur une durée de plus d'une cinquantaine d'années d'existence ne peut épargner un organisme tel que l'ASERE. Des productions cartographiques récemment actualisées par les services compétents de la municipalité et de l'Eurométropole témoignent visuellement de ces évolutions. Ces circonstances appellent nécessairement un réexamen du domaine des compétences de cette ASL, voire son adaptation aux attentes nouvelles des résidents, copropriétaires ou non, du lotissement de l'Esplanade. Par ailleurs, il est à noter qu'au fil des années, l'ASERE apparaît de moins en moins présente pour susciter ou dynamiser une réflexion prospective sur l'évolution du quartier de l'Esplanade. L'absence apparente de vision formalisée dans ce domaine et discutée au préalable en toute clarté avec les parties prenantes, si elle devait se confirmer, est certainement un handicap pour le développement du quartier. Les tensions récemment apparues à l'occasion de projets immobiliers dans le périmètre du centre commercial de

25

l'Esplanade tendraient à souligner l'acuité d'une réflexion globale sur les questions d'aménagement et de développement du quartier et notamment de cet espace.

A cet égard, l'enquête publique dont dispose l'article 12 au titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires servirait avantageusement une telle démarche. L'enquête publique lorsqu'elle est ordonnée par l'autorité administrative compétente dans le département, est constitutive de la procédure visant la création d'une Association syndicale autorisée (ASA).

Il s'agirait donc à l'issue d'un vote en AG, de saisir l'autorité administrative pour obtenir la transformation de l'ASL en Association syndicale autorisée (ASA) sur le fondement des dispositions de l'article 10 de l'ordonnance susmentionnée.

L'autre conséquence qui n'est pas la moindre, de cette transformation de l'ASERE en ASA est celle de soumettre la gestion de l'ASERE aux normes de la comptabilité publique. En effet, depuis la publication de l'arrêté du 27 novembre 2012 relatif au cadre budgétaire et comptable applicable aux associations syndicales autorisées, les organismes appartenant à cette catégorie sont tenus, sous certaines adaptations prévues par ce même texte, d'appliquer les règles énoncées par l'instruction budgétaire et comptable (M14) applicable aux communes et aux établissements publics communaux et intercommunaux.

Dans ce cadre, un comptable public est tenu d'exercer des diligences de contrôle professionnelles sur les recettes et les dépenses d'un organisme, l'ASERE en l'espèce, dont le budget annuel dépasse 1 million d'euros.

Il appartient donc à l'AG des membres de l'ASERE de décider, après avoir rejeté le 18 décembre 2015, l'idée d'instituer dans le cadre de la gestion d'un organisme de droit privé (ASL) les fonctions de commissaire aux comptes professionnel et de son suppléant, si la transformation en association syndicale autorisée (ASA) ayant pour corolaire la mise en œuvre de la comptabilité publique, est de nature à donner des gages supplémentaires pour sa gestion en direction des personnes assujetties au financement de son budget.

Il découle de ce qui précède une proposition ou projet de résolution qui s'énonce comme suit :

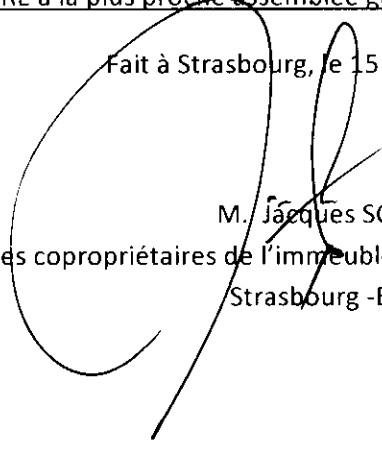
2- Le projet de résolution :

« L'assemblée générale, après en avoir débattu, décide ce qui suit :

« La transformation des statuts actuels de l'ASERE en association syndicale autorisée est décidée en vue de solliciter son agrément auprès de l'autorité administrative compétente dans le département sur le fondement de l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, lequel dispose que les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite (...) , demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en association syndicale autorisée, ».

Le présent document a vocation à figurer en l'état et dans son intégralité parmi les pièces qui doivent accompagner la convocation des membres de l'ASERE à la plus proche assemblée générale.

Fait à Strasbourg, le 15 juin 2016


M. Jacques SCHWARTZ
Mandataire des copropriétaires de l'immeuble ARCOLE
Strasbourg -Esplanade