

VILLE DE STRASBOURG – GRAND ENSEMBLE DE L'ESPLANADE

S T A T U T S

DE L' ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

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'Equipement.

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 2 – DENOMINATION

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

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 et 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 par lui d'en informer les adhérents par lettre recommandée.

Article 5 - DUREE

La durée de la présente association syndicale 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 souveraine 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 d'eux 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 8 – CONVOCATION

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 trentième 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, ressources 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 co-propriété dans les termes de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, ou de l'article 80 de la loi 53-80 du sept février mil neuf cent cinquante trois, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.

Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale, 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, 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 du syndicat.

Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

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 nécessaire 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 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 syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, 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 syndicataires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires 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 syndicataire 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 syndicataires 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 syndicataires présents ou représentés.

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

TITRE III : PRESIDENT

Article 14 – NOMINATION – REVOCATION – 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.

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. Faute 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 la 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 syndicataires. 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 syndicataire 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 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 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 – 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'Equipement 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 aménagé.

Article 20 – RECOUVREMENT

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 syndicataire 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 courrent 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 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.

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.

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 syndicataire.

Article 23 – CREATION DU CONSEIL SYNDICAL

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.

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

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 nécessaires et convoquer l'Assemblée Générale en cas d'urgence.

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.

Statuts mis à jour à la date du 13 octobre 1999.