

S T A T U T S

**DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE L'ESPLANADE**

67000 STRASBOURG

TITRE I : FORMATION - DÉNOMINATION - OBJET - SIÈGE - DURÉE

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.

Tout propriétaire ou syndicat de copropriétaires dont le ou les biens sont situés sur le terrain d'assiette, 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 Libre.

La liste des Membres de l'Association Syndicale Libre figure en annexe 1 des présents statuts.

Article 2 - DÉNOMINATION

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

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 voies, ouvrages, espaces verts devant servir à l'utilité des occupants de l'ensemble immobilier.

Article 4 - SIÈGE

Son siège est fixé au 11, 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 - DURÉE

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

TITRE II : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 souveraine 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 soixante 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-proprétaires doivent se faire représenter par l'un deux ou par un mandataire commun.

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire 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'informerá 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 - CONVOCATION

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 trentième 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 à la puissance souscrite par chaque immeuble.

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 modifiée, 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 - MAJORITÉ

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 ASSEMBLÉES

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 du 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 - DÉLIBÉRATION

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 : SYNDICAT

Article 14 - SYNDICAT

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 seuls voix délibérative.

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

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 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 Syndicale Libre 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.

TITRE IV : PRÉSIDENT

Article 16 - NOMINATION-RÉVOCATION-RÉMUNÉRATION

Le Président 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 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 convoquer 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 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.

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 : SECRÉTAIRE

Article 18 - NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

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 en 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.

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 - DÉFINITION

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 21 - RÉPARTITION

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 - RECOUVREMENT

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 Membre 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 VII : DISPOSITIONS DIVERSES

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.

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.

Article 25 - POUVOIRS

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.

Statuts mis à jour lors de l'A.G.E. du 29 avril 2008