

# **S T A T U T S**

## **DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE L'ESPLANADE 67000 STRASBOURG**

### **TITRE I**

#### **FORMATION-MEMBRES-OBJET - DENOMINATION- SIEGE-DUREE**

##### **PREAMBULE**

Le lotissement du Grand Ensemble de l'Esplanade réalisé par la Société d'Aménagement et d'Équipement de la région de Strasbourg, (SERS), dit l'Aménageur, a fait l'objet du cahier des charges de cession de terrain selon un acte du 2 juillet 1962, reçu par Maître HAUMESSER, notaire en la résidence de Strasbourg.

A son chapitre sept, il a été créé, le 2 juillet 1962, la présente Association Syndicale Libre, dont les statuts ont été notamment modifiés le 18 juin 1963, le 13 octobre 1999, le 29 avril 2008.

##### **ARTICLE 1 – FORMATION**

Cette association est régie par l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et par les présents statuts. Elle existe entre les propriétaires des terrains privés se trouvant dans l'emprise du lotissement créé par le SERS, dit l'Aménageur.

A ce titre, sont obligatoirement membres de l'association, dès lors qu'ils sont dans le périmètre,

- les propriétaires d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'association,
- les membres des indivisions propriétaires d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'association

- les copropriétaires des immeubles situés dans le périmètre de l'association et régis par la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis,
- en cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

La liste des immeubles inclus dans le périmètre de l'association, ainsi que leurs parcelles cadastrales, figure en annexe I des présents statuts.

## **ARTICLE 2 – DENOMINATION**

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

## **ARTICLE 3 – OBJET**

L'association a pour objet :

- la propriété, l'usage, l'entretien des parcelles référencées au cadastre de la Commune de Strasbourg sous les numéros :

Section 37 n° 22	72 m2, rue de Palerme
Section 38 n° 144	2 m2, rue Vauban
Section 39 n° 133	187 m2, rue de Boston
Section 40 n° 149	202 m2, rue Louvois

et de tous les équipements, installations et constructions situés sur ces parcelles,

- la gestion, l'entretien, la réfection et tous travaux portant sur les parties extérieures aux immeubles, à savoir :

Espaces verts, plantations, espaces de jeux, chemins de desserte, allées, passages couverts ou non, y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général et leurs canalisations, les ouvrages de voiries, l'arrosage et la protection des pelouses.

Les espaces verts sont définis comme étant constitués de l'ensemble des surfaces engazonnées, les volumes plantés et leur plantation de toute nature.

Les ouvrages de voirie, allées, passages couverts ou non sont définis comme étant constitués des couches de revêtement de surface, de quelque matériau qu'ils soient constitués, à l'exclusion, le cas échéant, des revêtements d'étanchéité, qui sont et demeurent la propriété des immeubles concernés.

Il est précisé expressément en ce qui concerne les canalisations d'évacuation des eaux et réseaux divers de toute nature que l'association n'intervient pas sur celles relevant de la propriété, de l'utilité ou de la responsabilité de chaque bâtiment ou immeuble.

L'association assurera l'entretien des travaux tels que définis aux paragraphes précédents, pour le compte de l'ensemble des immeubles inclus dans son périmètre et dans les conditions fixées par les présents statuts.

Ces ouvrages devront être maintenus en permanence en bon état d'entretien et d'aspect visuel et environnemental.

L'association a également pour objet :

- les traités et marchés à passer avec tout fournisseur, notamment le chauffage collectif, les gros travaux avec ou sans maîtrise d'œuvre, les fournitures, marchandises et matériels nécessaires à l'accomplissement de son objet,
- la représentation, la négociation, la sauvegarde des intérêts de ses membres, notamment :
  - o au titre de la délégation de service public du chauffage urbain et de son évolution,
  - o auprès de toute collectivité publique ou privée, lors d'éventuelles rétrocessions ou conventions de prise en charge par la collectivité publique des dépenses d'entretien, portant sur des espaces privés extérieurs
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses,
- la répartition des dépenses de l'association selon les dispositions prévues à l'article 23 des présents statuts,
- et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies, ouvrages, espaces verts devant servir à l'utilité des membres de l'association,
- l'établissement de tous ouvrages nécessaires à son fonctionnement.

L'association peut également assurer des prestations pour le compte de l'un ou de plusieurs de ses membres qui en font la demande.

Dans ce cas, toutes les charges liées à l'exécution de cette prestation sont supportées exclusivement par les membres qui en bénéficient.

#### **ARTICLE 4 – SIEGE**

Le siège de l'association est fixé au 11, rue de Boston à 67000 Strasbourg.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville par simple décision de l'assemblée générale de l'association, laquelle fera l'objet des éventuelles publications réglementaires.

#### **ARTICLE 5 – DUREE**

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

## **TITRE II ASSEMBLEE GENERALE**

### **ARTICLE 6 – POUVOIRS**

L'assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour les questions comprises dans l'objet de l'association.

L'assemblée est seule compétente pour :

- élire ou révoquer le Président de l'association,
- élire ou révoquer les membres du syndicat,
- élire ou révoquer les membres de la commission de contrôle,
- approuver les budgets annuels, de fonctionnement, de gros travaux ou autres budgets,
- approuver les comptes de l'exercice écoulé,
- fixer les indemnités dues,
- décider de tous les emprunts,
- modifier des aménagements réalisés,
- décider de la création de nouveaux services ou équipements communs,
- se prononcer sur les modifications des statuts,
- et généralement se prononcer sur toutes les questions relevant de son objet.

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.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'association, 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.

Les membres d'une indivision doivent désigner un mandataire commun pour être représenté à l'assemblée.

Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux textes qui l'ont modifiée, c'est le syndic de la copropriété qui représente les dits copropriétaires membres à l'assemblée générale.

Les membres de l'assemblée, ainsi que les syndics concernés, 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 et ne sont valables que pour la durée de l'assemblée et celles ultérieures convoquées sur le même ordre du jour.

Le syndic pourra se faire assister par un ou plusieurs membre du Conseil Syndical, lesquels n'auront que voix consultative.

## **ARTICLE 8 – CONVOCATION**

L'assemblée générale est convoquée par le Président de l'association, annuellement dans les six mois suivant la clôture de l'exercice comptable et toutes les fois qu'il l'estime nécessaire.

Le président de l'association est tenu de convoquer l'assemblée sur demande écrite de la majorité des membres du syndicat ou de membres de l'assemblée générale représentant un tiers des voix de celle-ci, lesquels doivent indiquer au président les questions à porter à l'ordre du jour ainsi que les projets de résolution.

Cette assemblée se tiendra au plus tard dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

En cas de carence de la présidence, pour quelque motif que ce soit, l'assemblée est valablement convoquée par le secrétaire, mandaté par une majorité des membres du syndicat.

Les convocations sont adressées au moins vingt jours avant la date de l'assemblée, sous pli recommandé, aux membres de l'assemblée .

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour et tout document annexe, utile à l'information en vue des questions soumises aux votes.

## **ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour est déterminé par le syndicat.

Tout projet de résolution portant sur la réalisation de travaux ou de prestation de services comporte les éléments essentiels des contrats proposés.

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 président au moins 60 jours avant la date de l'assemblée.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

## **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 entre le huitième et le trentième jour après la première, le délai de convocation étant ramené à cinq jours ouvrables.

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, (les caves, resserres étant comptés avec un coefficient égal à un).

Les fractions de mètres carrés ne sont pas comptées.

Toutefois, en ce qui concerne les dépenses de chauffage, le nombre de voix sera proportionnel à la puissance souscrite par chaque immeuble.

Le vote émis par le représentant d'un immeuble sous le régime de la copropriété est indivisible et réputé comme l'expression de la volonté de ceux qu' il représente.

#### **ARTICLE 11 – MAJORITE**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées.

Toutefois, la majorité des 2/3 des voix exprimées est requise :

- lorsqu'il s'agit d'entreprendre des travaux d'amélioration ou de construction, soit ceux comportant la création d'ouvrages nouveaux ou ayant pour conséquence l'implantation d'une technologie nouvelle sur un élément d'équipement existant,
- lors d'une modification des dispositions du cahier des charges qui ont, dans les rapports entre acquéreurs, un caractère général ou de police , et le cas échéant après approbation de l'Administration,
- lors de 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 au sein de la Ville de Strasbourg.

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association, sauf décision contraire des membres prise à la majorité des voix exprimées.

A défaut d'accord, le président sera le membre qui aura recueilli le plus de voix exprimées. Il est assisté d'un secrétaire et de scrutateurs.

Il est tenu une feuille de présence contenant les coordonnées de tous les membres convoqués, indiquant le nombre de voix de chacune d'entre eux et précisant l'identité du mandataire si nécessaire.

Cette feuille est certifiée par le président, le secrétaire et les scrutateurs.

Elle doit être communiquée à tout membre de l'assemblée 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.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des membres de l'assemblée qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet, lequel peut être tenu sous forme électronique.

Chaque membre de l'association a le droit de prendre communication du registre des procès-verbaux de séance.

Les décisions sont adressées aux membres de l'assemblée générale, sous pli simple, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président.

Les procès-verbaux des délibérations sont notifiés aux membres de l'assemblée, opposants ou défaillants, dans les deux mois de la tenue de l'assemblée.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les membres de l'assemblée opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

### **TITRE III LE SYNDICAT**

#### **ARTICLE 14 – SYNDICAT**

L'association est administrée par un syndicat composé de 5 à 9 membres élus par l'assemblée générale parmi les membres de l'association ou leurs représentants pour un mandat qui peut être de trois ans.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Les membres du syndicat sont rééligibles, leur mandat prend fin par anticipation par suite :  
- de décès, démission volontaire, révocation prononcée par l'assemblée générale

Si par suite de ces défaillances, le nombre de ses membres viendrait à être inférieur à cinq, les postes devenus vacants seront pourvus au cours d'une assemblée convoquée sous deux mois.

Les membres du syndicat exercent bénévolement leurs fonctions.

En cas d'absence physique d'un membre à trois réunions successives, le syndicat pourra proposer à l'assemblée générale la plus proche la révocation du mandat du membre concerné.

## **ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS**

Le syndicat est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'association et sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée générale.

Le syndicat :

- fixe l'ordre du jour de l'assemblée générale,
- arrête et présente les comptes qui sont soumis à l'assemblée générale, fait un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'association,
- présente le budget annuel de fonctionnement couvrant l'exercice à venir,
- présente le programme pluriannuel de gros travaux avec les budgets correspondants ainsi que les éventuelles modifications et mises à jour,
- peut passer un contrat de gestion immobilière avec tous professionnels de la gestion immobilière,
- statue sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'association,
- peut dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir et de démolir, formuler toutes déclarations de travaux ou d'installations et travaux divers,
- fait réaliser les travaux de maintenance, d'aménagement et de construction entrant dans l'objet de l'association et ayant un caractère ordinaire dans le cadre du budget approuvé,
- fait exécuter tous travaux décidés par l'assemblée générale,
- en ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure au budget adopté par l'assemblée, le syndicat peut autoriser le président à les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de convoquer une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

A charge d'en référer à l'assemblée générale, le syndicat :

- octroie toutes autorisations nécessaires à tous propriétaires de lots de volume ou à tous syndicats de copropriété ou à tous copropriétaires pour la gestion du droit de construire conformément à l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme,
- acquiert et cède toutes mitoyennetés, stipule et accepte toutes servitudes et passe tous baux,
- prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'association pour le respect des dispositions de l'état descriptif de division en volumes immobiliers.

Les membres de l'association ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris soit sur une décision du syndicat seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.



## **ARTICLE 16 – FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT**

Le syndicat est convoqué par le président au moins une fois par trimestre.

Il désigne en son sein un secrétaire.

Le syndicat doit être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par la majorité de ses membres.

La réunion se tiendra au lieu désigné par le président, se trouvant au sein de la ville de Strasbourg.

Les réunions font l'objet d'une convocation par courriel ou courrier ordinaire envoyé huit jours francs au moins avant la réunion, établie par le président ou par les membres demandeurs avec l'ordre du jour et les documents nécessaires.

En cas d'extrême urgence, le délai peut être ramené à quarante-huit heures.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins des membres soit présente ou représentée.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

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.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le secrétaire-trésorier et signé par le président.

Chaque membre du syndicat a le droit de prendre communication du registre des délibérations.

## **TITRE IV PRESIDENT**

### **ARTICLE 17 – NOMINATION-REMUNERATION**

Le Président de l'association peut être choisi parmi ou en dehors de ses membres.

Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le président reçoit une rétribution selon une délibération de l'Assemblée Générale, dans le cadre du budget.

Le président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les membres du syndicat au moins trois mois à l'avance.

En cas de vacance ou empêchement du président pour quelque motif que ce soit, l'intérim est assuré par le secrétaire du syndicat qui convoque une assemblée générale devant se tenir dans un délai maximum de soixante jours.

## **ARTICLE 18– ATTRIBUTIONS**

Le président est le mandataire de l'association et la représente vis à vis des tiers et des administrations.

Il préside les réunions du syndicat.

Il fait exécuter les décisions de l'assemblée générale et du syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.

En accord avec le syndicat, il peut :

- déléguer pour un temps déterminé partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres du syndicat,
- consentir tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

### **1. Administration courante**

Le président assure la police des espaces extérieurs relevant de l'objet de l'association.

Il est responsable du recrutement et de la gestion du personnel employé par l'association, en accord avec le syndicat.

Il assure le paiement du personnel, les cotisations aux assurances contractées par l'association, l'entretien des ouvrages communs, les dépenses de toute nature.

### **2. Représentation en justice et pour les actes juridiques**

Il tient à jour l'état nominatif des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un bien compris dans ce périmètre lui est notifié par le notaire qui en fait le constat.

Il poursuit contre tout membre de l'association qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.

Il représente l'association 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 du syndicat.

Les délibérations du syndicat et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président.

## **TITRE V SECRETAIRE TRESORIER**

### **ARTICLE 19 – NOMINATION-REMUNERATION**

La gestion administrative de l'association est confiée à un secrétaire trésorier choisi parmi ou en dehors de ses membres.

Il est désigné par le syndicat, pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Son mandat est renouvelable.

Il doit justifier obligatoirement d'une garantie financière à hauteur des fonds détenus.

Le syndicat fixe sa rémunération dans le cadre du budget.

Le secrétaire-trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le président au moins trois mois à l'avance.

Dès qu'il en a connaissance ou en cas de vacance, le président convoque le syndicat sous un délai de rigueur.

### **ARTICLE 20 – ATTRIBUTIONS**

Ses missions sont définies dans un contrat de gestion approuvé par le syndicat et signé par le président.

Il assiste à toutes les réunions du syndicat dont il ne peut être membre.

Le secrétaire trésorier détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes bancaires, au nom de l'association.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient la comptabilité, les différents registres de l'association dont il assure la conservation et établit les obligations sociales, fiscales et autres de toute nature en découlant.

## **TITRE VI COMMISSION DE CONTROLE**

### **ARTICLE 21 –COMPOSITION-FONCTIONNEMENT-ATTRIBUTIONS**

#### **COMPOSITION :**

Une commission de contrôle de trois à cinq membres titulaires et d'un membre suppléant est élue pour une durée de trois ans par l'assemblée générale parmi les membres de l'association.

Le mandat est renouvelable. La fonction est bénévole.

Ils ne peuvent être ni mandataire ni exercer aucune autre fonction au sein de l'association.

Le membre suppléant succédera au poste d'un membre titulaire défaillant.

Si, par suite de défaillance d'un ou plusieurs de ses membres, le nombre viendrait à être inférieur à trois, les postes devenus vacants seront pourvus au cours d'une assemblée convoquée sous deux mois par le président.

Tout défraiement est opéré en fonction des pièces justificatives fournies.

#### **FONCTIONNEMENT :**

La commission désigne en son sein un secrétaire qui fixe la date et le lieu des réunions.

Le secrétaire représente la commission tant auprès du président qu'auprès du syndicat.

Deux représentants de la commission, dont le secrétaire, assistent avec voix consultative aux réunions du syndicat.

Les avis de la commission sont collégiaux et pris à la majorité des voix des membres présents.

A sa demande, l'assemblée générale décide de lui allouer un budget.

#### **A TTRIBUTIONS :**

Elle vérifie la régularité des opérations comptables, contrôle la tenue de la comptabilité, la caisse et autres avoirs.

Elle contrôle l'adéquation des décisions prises par les instances de l'association avec leur exécution ainsi que leur conformité financière.

Elle établit chaque année, dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable, un rapport écrit qui est annexé à la convocation de l'assemblée générale approuvant les comptes.

Elle peut à toute époque opérer les vérifications ou contrôles qu'elle juge nécessaires et peut se faire assister par tout expert de son choix.

Elle dispose en permanence pour ce faire d'un droit d'accès à tout document établi au nom de l'association ou afférent à ses activités.

En cas d'anomalie notoire ou de dysfonctionnement important dans les activités de l'association, la commission saisit sans délai le président de l'association et les membres du syndicat.

## **TITRE VII FRAIS ET CHARGES**

### **ARTICLE 22 – DEFINITION**

Les membres de l'association sont tenus de contribuer aux charges relatives à l'administration de l'association ainsi qu'à la gestion, la conservation et l'entretien des espaces communs.

Les frais et charges comprennent, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais de fonctionnement de l'association,
- les impôts, contributions, taxes auxquels sont assujettis les terrains et bâtiments dont elle est propriétaire,
- les frais de personnel de l'association,
- les frais d'assurances,
- les frais d'entretien, d'aménagement, de réparation de construction des terrains et bâtiments à usage collectif,
- Les frais d'entretien et d'aménagement des espaces verts
- Les frais d'entretien, de réfection et d'aménagement des voiries.

Sont formellement exclues des charges de l'association, les dépenses entraînées par le fait ou la faute d'un de ses membres ou d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est responsable.

#### **ARTICLE 23 – REPARTITION**

Les frais et charges de l'association sont répartis entre les membres dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale au moment où les dépenses ont été décidées.

Lorsqu'un immeuble relève du statut de la copropriété, la répartition visée ci-dessus est établie conformément aux dispositions de l'article 10.

#### **ARTICLE 24 – RECOUVREMENT**

Les sommes dues à l'association par ses membres sont recouvrées par le secrétaire-trésorier.

Les frais et charges sont appelés auprès des syndics, pour les immeubles relevant du statut de la copropriété, à charge pour eux de recouvrer ces sommes auprès des copropriétaires concernés.

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, ou toutes obligations découlant des présents statuts, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, l'association est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriétaires pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition

dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

D'autre part, au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, 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, 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 plusieurs d'entre eux.

Conformément aux articles 6 et 3 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, les créances de toutes natures de l'association sur l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.  
Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celle prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

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 VIII DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 25 – CARENCE DE L'ASSOCIATION**

En cas de carence de l'association pour l'un quelconque de ses objets, un Administrateur peut être désigné d'office par le président du TGI de Strasbourg à la requête d'un membre de l'assemblée.

### **ARTICLE 26 – MODIFICATIONS ET REGLEMENT INTERIEUR**

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9 et 11.

Le cas échéant, un règlement intérieur, établi par le syndicat et approuvé par l'assemblée générale, détermine les conditions d'application des présents statuts.

Tous les membres seront tenus de s'y conformer au même titre qu'aux statuts.

Le syndicat peut proposer des modifications au règlement intérieur, celles-ci seront adoptées à la plus prochaine assemblée générale, dans les conditions de l'alinéa 1 ci-dessus.

### **ARTICLE 27 – DISTRACTION D'UN BIEN – MODIFICATION DU PERIMETRE**

La distraction éventuelle d'un immeuble ou la modification du périmètre de l'association devra être décidée en assemblée générale.

Cette assemblée devra atteindre un quorum minimum de 75 % de tous les membres de l'association.

La décision sera prise à l'unanimité des membres présents et représentés, y compris en assemblée générale ultérieure, compte tenu des contraintes existantes des voiries et réseaux.

#### **ARTICLE 28 – CHANGEMENT D’USAGE D’UN BIEN OU D’UN AMENAGEMENT**

Le changement d’usage d’un bien, d’un aménagement, propriété ou relevant de l’entretien assuré par l’association, devra également être décidé en assemblée générale à la majorité des voix exprimées et aux conditions de quorum de l’article 9.

#### **ARTICLE 29 – DISSOLUTION**

La dissolution de l’association 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 d’un autre mode de gestion légalement constitué.

Cette dissolution, votée à la majorité des trois quart de tous les membres par l’assemblée, ne deviendra effective qu’à l’issue d’une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt un mois après la première délibération et statuant cette fois à la majorité des trois quarts des voix exprimées.

Le solde lors de la répartition de l’actif et du passif sera réparti selon les dispositions indiquées à l’article 23.

#### **Article 30 – PUBLICATION**

Selon les termes de l’article 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, la déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts sont faites par le président de l’association dans les conditions prévues à l’article 4 du décret susvisé et dans le délai de trois mois prévu à l’article 8 de l’ordonnance du 1er juillet 2004, décompté à partir de la date de la délibération approuvant les dites modifications.

Il en est de même pour la dissolution de l’association, le délai courant à compter de la constatation par le président de l’association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.