

**PROCES VERBAL DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 17 JUIN 2011**

L'an deux mille onze, le vendredi dix sept juin à neuf heures trente,  
s'est tenue dans la salle Leicester, 8, rue de Londres à 67 000 Strasbourg,  
l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Syndicale de l'Ensemble Résidentiel de l'Esplanade, dite  
ASERE.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque Membre entrant en séance.

Cette feuille de présence permet de constater que la présente Assemblée Générale, réunissant **94.675** voix sur un total de 100.000 tantièmes, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

Sont absents et non représentés :

ESSO A.F.	25 / 100.000 èmes
IMMOBILIERE 3F	4 847 / 100.000 èmes
SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT	453 / 100.000 èmes

**soit un total de 5 325 / 100.000 èmes**

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève qu'en sus des 3 représentants des copropriétaires au SYNDICAT de l'ASERE, que 19 propriétaires de 17 Résidences sur 44 Copropriétés ont également assisté à l'assemblée.

**Bureau de l'Assemblée Générale**

Sont nommés :

Président de séance : Monsieur Jean-Jacques BLECH, Président de l'ASERE,  
à l'unanimité des membres présents ou représentés

Secrétaires : Madame Nadine CASENAVE, Agence LAMY, Secrétaire de l'ASERE,  
à l'unanimité des membres présents ou représentés

Monsieur André MALAN, Représentant des Copropriétaires, Secrétaire Adjoint  
de l'ASERE, à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Scrutateur : Monsieur Jean Luc PETITPOISSON, AGENCE STRASBOURG IMMOBILIERE  
à l'unanimité des membres présents ou représentés.

### **Vérificateurs aux Comptes**

Les comptes ont été vérifiés le 27 mai 2011 par Madame CASENAVE et Messieurs DESTOUCHES, HERNANDEZ, MALAN et ZIMMERMANN.

Lecture du rapport des Vérificateurs aux Comptes est donnée, puis le Président propose de mettre leur quitus au vote.

*Le quitus aux Vérificateurs aux Comptes, au titre de l'exercice 2010, est accordé à l'unanimité des membres ayant pris part au vote soit par 88 956 èmes.*

### **Se sont abstenus**

<b>CITE PAUL APPELL</b>	<b>représentant</b>	<b>2 893 / 100.000 èmes</b>
<b>FLAMBOYANTS</b>	<b>représentant</b>	<b>2 610 / 100.000 èmes</b>
<b>MEDECINE PREVENTIVE</b>	<b>représentant</b>	<b>216 / 100.000 èmes</b>

### **Comptes 2010**

Monsieur Jean-Jacques BLECH commente les postes importants du compte de gestion de l'exercice 2010, et notamment, les différences significatives par rapport au budget.

Au niveau de la gestion proprement dite, les dépenses sont en économie de € 11.964,- par rapport au budget prévisionnel 2010.

Les gros travaux avec Maîtrise d'œuvre sont pour leur part en économie de € 71.617,- notamment par suite de reprise de provisions qui avaient été constituées les années précédentes.

Les produits financiers sont supérieurs de € 2.746,- par rapport aux prévisions.

En ce qui concerne les comptes propres aux 8 Syndicataires du parking ROME, les dépenses ont été inférieures de € 2.933,- par rapport au budget voté.

Compte tenu de ces éléments, les dépenses générales de l'exercice, se sont élevées à € 856.590,35 soit en économie de € 89.259,65 par rapport aux deux budgets votés.

Après un court échange de vues, toutes les questions ayant été posées et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président met l'approbation des comptes 2010 aux voix.

*Les comptes de l'année 2010 pour un montant total de € 851.523,31 sont approuvés à l'unanimité des membres ayant pris part au vote soit par 88 956 èmes.*

### **Se sont abstenus**

<b>CITE PAUL APPELL</b>	<b>représentant</b>	<b>2 893 / 100.000 èmes</b>
<b>FLAMBOYANTS</b>	<b>représentant</b>	<b>2 610 / 100.000 èmes</b>
<b>MEDECINE PREVENTIVE</b>	<b>représentant</b>	<b>216 / 100.000 èmes</b>

*Les comptes de l'année 2010 du Parking ROME, pour un montant total de € 5.067,04 sont approuvés à l'unanimité des membres présents ou représentés du parking ROME soit par 16.921 èmes sur 17.374 èmes.*

### **Election du Président**

Monsieur BLECH rappelle qu'il s'agit d'élire le Président de l'ASERE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, lui même ayant déjà fait savoir depuis plus d'un an qu'il ne serait plus candidat à sa succession.

La seule candidature réceptionnée par le SYNDICAT est celle de Monsieur Albert HERNANDEZ.

La parole est alors donnée à Monsieur HERNANDEZ, lequel présente sa candidature et ses motivations.

A l'issue d'un court échange de vues, plus personne ne souhaitant s'exprimer, la candidature de Monsieur HERNANDEZ est mise aux voix.

***Monsieur Albert HERNANDEZ, est élu Président de l'ASERE, pour un mandat de trois ans, à compter du premier janvier deux mille douze, par 85.280 èmes sur 87.635 èmes ayant pris part au vote***

**Ont voté contre**

<b>HANOI</b>	<b>représentant</b>	<b>2 355 / 100.000 èmes</b>
--------------	---------------------	-----------------------------

**Se sont abstenus**

<b>HAIPHONG</b>	<b>représentant</b>	<b>2 666 / 100.000 èmes</b>
<b>PERISCOPE 2</b>	<b>représentant</b>	<b>2 210 / 100.000 èmes</b>
<b>PERSPECTIVES 45</b>	<b>représentant</b>	<b>2 164 / 100.000 èmes</b>

A la suite de ce vote, le contrat de Président, qui était joint à la convocation, est mis aux voix, après avoir bien précisé que si la rémunération doit légalement être soumise au paiement des contributions sociales, il ne pourra en aucun cas être considéré comme un contrat de travail.

***Le contrat de Présidence de Monsieur HERNANDEZ, qui sera co-signé pour le compte de l'ASERE par Monsieur Jean-Jacques BLECH, Président et Madame CASENAVE représentant l'Agence LAMY, secrétaire, est adopté par 85.280 èmes sur 87.635 èmes ayant pris part au vote.***

**Ont voté contre**

<b>HANOI</b>	<b>représentant</b>	<b>2 355 / 100.000 èmes</b>
--------------	---------------------	-----------------------------

**Se sont abstenus**

<b>HAIPHONG</b>	<b>représentant</b>	<b>2 666 / 100.000 èmes</b>
<b>PERISCOPE 2</b>	<b>représentant</b>	<b>2 210 / 100.000 èmes</b>
<b>PERSPECTIVES 45</b>	<b>représentant</b>	<b>2 164 / 100.000 èmes</b>

**Chauffage**

- **procédure engagée en février 2007 suite à la révision de la formule du R1**

La procédure devant le Tribunal Administratif, en annulation de la délibération de la CUS qui modifiait unilatéralement les indices de révision du R1, notamment en décidant de les baser sur les prix du Gaz de Strasbourg alors qu'ils étaient initialement indexés sur le tarif Gaz de France est toujours pendante.

Alors que le Tribunal avait prononcé le 13 novembre 2009 une ordonnance de clôture d'instruction au 31 décembre 2009, il a revu sa position en prononçant le 14 juin dernier une ordonnance de réouverture d'instruction suite à la réception d'un nouveau mémoire de la CUS.

- **procédure engagée en annulation de la décision CUS du 26 novembre 2010**

Par cette délibération, la CUS avait notamment autorisé et décidé que notre chaufferie la SETE

- devrait obligatoirement s'approvisionner durant 20 ans à hauteur de 70 % de ses besoins en chaleur auprès de sa maison mère DALKIA qui allait construire au Port du Rhin une chaufferie utilisant exclusivement la biomasse.

Les conditions de cette fourniture de chaleur n'ayant pas fait l'objet d'un appel d'offres, fait que l'avantage bénéficiaire à ce jour pour les usagers de l'Esplanade se résume à un simple avantage

fiscal à savoir une unique baisse du taux de TVA sur le R1 soit environ € 80,- annuel pour un appartement de 4 pièces.

- se démunissait de son fleuron implanté il y a 10 ans environ, à savoir la vente de sa cogénération
- devait encore accroître son volume de vente de chaleur au réseau de l'Elsau ( Strasbourg Energie ) et ce toujours à prix de revient voire même à perte.
- etc .....

Il y également lieu de relever que la Ville de Saint Louis dans le Haut Rhin a pour sa part émis un appel d'offres au titre de ses réseaux de chauffage urbain.

Le résultat obtenu est notamment :

- une baisse de 31 % du prix du chauffage pour les usagers soit plus de € 300,- avec une mise en application immédiate soit dès le 1<sup>er</sup> juillet prochain
- la création d'une interconnexion entre les 2 réseaux,
- la perte de ce marché par DALKIA qui pourtant entretenait ces réseaux depuis plus de 50 ans..

Notre avocat Me BRAND a adressé une demande de recours gracieux à Monsieur BIGOT, Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 21 janvier 2011.

L'ARES pour sa part, a également adressé une demande de recours gracieux contre cette décision en date du 25 janvier et via le même avocat conseil.

Par courrier du 17 mars 2011 adressé à Me BRAND, Monsieur le Président de la CUS a signifié tant à l'ARES qu'à l'ASERE sa décision de ne pas donner suite à ces deux recours.

Dans ces conditions, en due application de la décision de votre assemblée générale du 8 mars dernier, nous avons déposé un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 17 mai dernier.

En dehors du fait qu'il reprend tous nos arguments précédents, suite à une étude plus approfondie, notre avocat a soulevé en sus la question de l'incompétence de la CUS en matière de chauffage urbain.

Parallèlement, Monsieur BIGOT a chargé Mesdames BUFFET et SEILER, adjointes au Maire de reprendre contact avec l'ASERE.

C'est ainsi qu'au cours d'une première réunion qui s'est tenue le 16 mai, à laquelle ont pu participer tous les membres du SYNDICAT, nous avons appris que la subvention espérée de l'ADEME avait été verbalement refusée. Or cette subvention était une clause résolutoire du contrat initial.

Dans ces conditions il nous a été annoncé que la CUS, pour sauver ce dossier, voulait mettre en place un plan « B » et qu'elle allait devoir faire adopter une nouvelle délibération par le Conseil de CUS de fin juin.

Le plan « B » consiste tout simplement à faire prendre en charge par la SETE le financement de la subvention refusée par l'ADEME, soit d'augmenter sa participation aux futurs travaux de la canalisation de biomasse, qui fixé initialement à un remboursement annuel de € 107.797,- hors taxes sur 20 ans va passer à € 213.755,- hors taxes sur la même période.

Les Politiques ont ensuite accepté d'ouvrir des discussions avec l'ASERE, et, avons demandé à Monsieur GAUDIER de l'ARES de se joindre à notre petite équipe.

Deux réunions se sont tenues les 25 mai et 9 juin, et, il ne nous a été donné satisfaction que sur des points mineurs et de peu d'importance.

Il nous a notamment été refusé :

- la mise en place d'une clause de rupture dans le contrat DALKIA BIOMASSE / SETE,
- la révision de la tarification en ce qui concerne le R 2 appartements et tertiaires,
- de pouvoir enfin bénéficier de la tarification plus intéressante appliquée aux habitants de l'Elsau,
- de revoir les prix de vente de notre chaleur produite via l'interconnexion
- etc .....

Une nouvelle délibération de la CUS est prévue lors du Conseil du 30 juin prochain, et, dans ces conditions, nous serons très certainement amené à devoir à nouveau présenter une demande de recours gracieux.

Si celle-ci ne devait pas aboutir, après décision du SYNDICAT, un nouveau recours auprès du tribunal Administratif de Strasbourg pourrait être déposé.

Lors de votre délibération du 8 mars dernier vous avez déjà donné tous pouvoirs au SYNDICAT pour décider d'un tel recours.

En fonction de l'évolution de ce dossier, si nécessaire nous ne manquerons pas de convoquer une assemblée générale.

Suite à ces explications, et, à l'issue d'un court débat, il est souhaité et demandé que chaque syndicat de copropriétaires :

- s'associe, via son, syndic, à la demande de recours gracieux,
- délibère sur cette question lors de sa plus prochaine assemblée générale de sorte à pouvoir se joindre à la procédure devant le Tribunal Administratif.

### **Procédures**

- *Procédures engagées par le HANOI et Monsieur NEIMARK*

L'ensemble des procédures engagées tant par le Syndicat des Copropriétaires le HANOI que par Monsieur NEIMARK ont été, comme nous vous l'avons déjà fait savoir, radiées soit par le Juge de la mise en l'état, soit par les demandeurs.

Le délai permettant leur éventuelle réouverture n'est toutefois pas encore forclo à ce jour.

- *A engager par l'A.S.E.R.E. en propriété des œuvres d'art*

Cette procédure n'a toujours pas encore été engagée, malgré la décision d'une assemblée générale précédente. Monsieur BLECH déclare laisser ce soin, si nécessaire, à son successeur.

Madame Michèle SEYLER, Adjointe au Maire, tente toujours de trouver une solution pour obtenir la réhabilitation du « Torse des Pyrénées ».

### **Parcelles publiques, parcelles privées**

- *Transfert de la rue d'Upsal*

Lors de la réunion du 16 mars dernier à la Mairie de Quartier et en présence des syndics concernés il avait été convenu d'organiser une réunion préparatoire et explicative au profit de tous les Conseillers Syndicaux des 5 syndicats de copropriétés concernés.

Cette réunion initialement prévue le 3 mai puis reportée au 26 mai n'a pu se tenir par suite d'une erreur de convocation des Services de la Mairie de Quartier.

De ce fait, une nouvelle date est en cours de fixation, réunion qui devrait se tenir maintenant rapidement après les congés d'été.

Monsieur BLECH rappelle que cette question d'intégration est primordiale, qu'il est impératif qu'elle aboutisse positivement, car ce n'est que sa réussite qui pourra obliger la Communauté Urbaine de poursuivre cette politique de prise en charge d'autres espaces extérieurs de l'Esplanade.

La motion votée lors de notre assemblée générale du 8 mars dernier reste d'actualité et garde donc toute sa valeur.

- *Déplacement de notre dépôt*

Les discussions et études en vue de nous allouer, sous une forme encore à définir, un terrain de 600 m2 Place de Kehl sont actuellement au point mort.

La Communauté Urbaine souhaiterait nous demander un prix de location qui nous semble particulièrement élevé pour ce terrain, coût qui pourrait être néanmoins quasiment amorti par une subvention municipale.

Toutefois, si nous devons devoir y édifier une structure minimum pour pouvoir y entreposer l'ensemble de notre matériel, nous rendrons cette location pérenne alors que la subvention espérée pourra être remise en cause chaque année.

Monsieur ZIMMERMANN, en tant que syndic de la Tranche 4 du centre Commercial, intervient et fait savoir que les décisions de la Commission de Sécurité risquent fortement de nous obliger à devoir quitter les locaux que nous occupons précieusement, et ce, encore avant la fin de la présente année.

### **Résidence Les Flamboyants**

Monsieur BLECH fait savoir que le CROUS a fait connaître ses projets par un courrier adressé à l'ASERE en date du 6 juin dernier.

Compte tenu des délais, les 3 projets présentés n'ont pas pu être inscrits à l'ordre du jour de la présente assemblée, et ne pourront être traités que lors de la prochaine assemblée générale.

Le SYNDICAT étudiera bien entendu ces 3 points lors de sa plus prochaine réunion, sachant qu'il est envisageable qu'il puisse prendre immédiatement certaines décisions sur certains points.

Il rappelle par contre que la construction d'un abri sur le parking des Flamboyants pour continuer à y stocker leurs poubelles devra lui faire obligatoirement l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de l'ASERE, et ce, avant même que le dossier soit soumis à la police du bâtiment de la CUS.

### **Divers**

1)

Monsieur le Président fait savoir que la Résidence LE HANOI souhaiterait pouvoir procéder à la réservation de son parking mais que cette question n'a pas été portée à l'ordre du jour de la présente assemblée car la demande écrite ne lui a été adressée qu'avec retard.

L'assemblée donne un accord de principe mais demande que celui-ci soit confirmé par une délibération en bonne et due forme lors de la plus prochaine assemblée générale.

2)

A la demande d'un copropriétaire, Monsieur le Président confirme que le SYNDICAT a bien mis à l'étude le dossier d'exploitation des tennis et ce en vue de tenter d'en réduire les coûts de gestion pour l'ASERE.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'ordre du jour, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11 h 30.

Le PRESIDENT  
Jean-Jacques BLECH

Le SECRETAIRE  
Nadine CASENAVE

Le SCRUTATEUR  
Jean Luc PETITPOISSON

Le SECRETAIRE ADJOINT  
André MALAN