

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 29 juin 2012**

L'an deux mille douze, le vendredi vingt neuf juin à compter de neuf heures, 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 **79.443** 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 :

. CENTRE COMMERCIAL LOT B	130/100 000 èmes
. CUS HABITAT	11 775/100 000 èmes
. ESSO A.F.	25/100 000 èmes
. IMMOBILIERE 3 F	4 847/100 000 èmes
. SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT	453/100 000 èmes
. PERSPECTIVES 46	2 164/100 000 èmes
. PERSPECTIVES PARKING	947/100 000 èmes
. MEDECINE PREVENTIVE	216/100 000 èmes

soit un total de 20.557 / 100.000 èmes

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève que 14 copropriétaires de 12 Résidences sur 44 Copropriétés et / ou 54 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle ci est appelé à délibérer, selon convocation du 1^{er} juin 2012, sur l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale,
2. Rapport Moral du Président,
3. Rapport des vérificateurs aux comptes au titre de l'exercice 2011, et, quitus de leur mandat,
4. Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2011,
5. Chauffage de l'Esplanade et Economies d'énergie
 - Etat des procédures en cours
 - Interventions de Messieurs BLECH et MALAN
6. Etat d'avancement des autres procédures
7. Parcelles publiques, parcelles privées, état des négociations engagées avec la CUS :
 - transfert de la rue d'Upsal,

8. Résidence LES FLAMBOYANTS, permis de construire accordé par la Préfecture
Procédure judiciaire de contestation de cette décision à venir
9. En application de l'article 28 de nos statuts, décision d'autoriser la Société KIEFFER
Immobilier à changer l'affectation de l'ancienne station ESSO sise rue de Rome par un
immeuble à usage principal d'habitation
10. Benne à déchets verts ASERE
11. Divers, sans vote ni résolutions

1 Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale

Sont nommés :

Président de séance : Monsieur Albert HERNANDEZ, Président de l'ASERE,
à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Secrétaire : Agence NEXITY, représentée par Madame Nadine CASENAVE,
Secrétaire de l'ASERE,
à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Scrutateurs : Monsieur Jacques GOETZ
à l'unanimité des membres présents ou représentés

: Monsieur Jean Luc PETITPOISSON, agence Strasbourg Immobilière
à l'unanimité des membres présents ou représentés

2 Rapport Moral du Président

De l'intérieur, j'ai pu mieux apprécier le professionnalisme de l'équipe mené par Patrick GABAGLIO et je puis vous assurer que nous avons là un ensemble de compétences de premier ordre.

Le suivi et la maîtrise des coûts est notre première préoccupation ainsi que la réactivité à vos demandes.

Lors des points de ce jour, consacrés à l'approbation des comptes 2011, vous pourrez constater le respect du budget et je vous invite à valider ces comptes 2011.

Par le diaporama présenté en début d'assemblée, nous voulions faire ressortir la beauté et la qualité de notre quartier, éléments importants d'une qualité de vie.

Bien sur, quelques interrogations :

- Disposons-nous d'assez de poubelles ?
- assez d'arceaux à vélos ?
- les bancs sont ils un mal ou un bien ?
- la jeunesse est elle une source de joie ou de trouble ?

sur un ensemble de règles de vie, de civilité qui quelquefois nous interpellent !!!

Nous rappelons que l'association met en place les arceaux à vélos dont nos membres font l'acquisition.

Sur le deuxième semestre, ensemble avec notre syndicat, nous étudierons l'éclairage du quartier, mis en place à une époque où les énergies avaient un faible coût et où l'éclairage avait été quelquefois considéré comme décoratif.

Il est primordial aussi de prendre en compte les difficultés économiques qui nous environnent, les travaux propres aux copropriétés (ravalement, isolation et autres mises aux normes

d'ascenseurs ...) que nous aurons à subir pour gérer de façon pointue et impartiale les charges de notre association.

Des demandes nous sont faites pour limiter de façon arbitraire et statutaire un volume de dépenses annuelles mais cela n'est pas réalisable et il vaut nettement mieux gérer dans la transparence, le nécessaire et l'urgence.

C'est aussi pour cela qu'il est important que les copropriétés soient parfaitement au courant de notre fonctionnement, que leur mode de représentation au sein de nos instances délibératives soit librement choisie, telle que le permet nos statuts.

Nous voulons aussi améliorer notre site Internet afin de présenter notre association d'une manière attractive à l'image de la qualité de travail déployée par notre personnel.

Et aussi de permettre à tout membre de nous faire part de leurs suggestions.

Les gros travaux 2012 sont réalisés à ce jour, hormis une fin de travaux au CROUS dont l'exécution dépend de travaux à mener par l'Electricité de Strasbourg.

Je ne voudrais pas terminer ce court monologue sans faire état de notre satisfaction à voir l'évolution positive du Centre Commercial et les efforts déployés.

Une dernière remarque : avec effet immédiat, un compte bancaire au nom de l'ASERE a été ouvert par notre secrétaire NEXITY et pour une meilleure gestion du recouvrement des appels de fonds, nous vous invitons à utiliser ce compte ouvert auprès de la Banque Palatine.

3 Rapport des vérificateurs aux comptes au titre de l'exercice 2011, et, quitus de leur mandat

Notre commission de contrôle, composée de Messieurs BOOS, CLERC et KLEIN, s'est réunie le 6 juin 2012 afin de procéder au contrôle des comptes 2011 de notre association. Monsieur BOOS donne lecture de ce rapport.

Le Président propose de mettre leur quitus au vote.

Le quitus aux Vérificateurs aux Comptes, au titre de l'exercice 2011, est accordé à l'unanimité des membres présents ou représentés soit par 79 .443 èmes.

4 Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2011

Le Président présente au travers de diagrammes les postes importants du compte de gestion de l'exercice 2011, qu'il commente et notamment, les différences significatives par rapport au budget.

- a) les frais de personnel , (**416.906 euros**) représentant quelque 60 % de notre coût de gestion
en progression de 0,5 % par rapport à l'année 2010
en progression de 1,95 % par rapport au budget
- b) l'ensemble Charges générales (**479.107 euros**) englobant les frais de personnel
en progression de 0,87 % par rapport à l'année 2010,
correspond à quelques centaines d'euros au budget
- c) les charges immobilières (**32.501 euros**) (locaux en location et en propriété)
en progression de 26,38 % par rapport à l'année 2010
en progression de 23,11 % par rapport au budget
(incidence de l'apurement des charges du Centre Commercial)

- d) les achats (**60.663 euros**)
 en diminution de 3,05 % par rapport à l'année 2010
 en diminution de 8,38 % par rapport au budget
- e) l'entretien du matériel (**51.085 euros**)
 en progression de 4,70 % par rapport à l'année 2010
 en diminution de 2,32 % par rapport au budget
- f) l'entretien général (**43.229 euros**)
 en diminution de 7 % par rapport à l'année 2010
 en diminution de 13,37 % par rapport au budget
- g) les travaux en régie (**32.967 euros**)
 en diminution de 4 % par rapport à l'année 2010
 en diminution de 4,45 % par rapport au budget
- h) les gros travaux (**422.803 euros**)
 en augmentation de 150% par rapport à l'année 2010
 en diminution de 6 ,27 % par rapport au budget
 d'une part l'année 2011 prend en charge 1/3 de la dépense prévisible pour la réfection du parking Boxes Colisée Avenin, répartie sur les années 2011 à 2013 (**172.500 euros**) et d'autre part l'année 2010 bénéficiait aussi de reprise de provisions antérieures (**110.000 euros**).

Les produits financiers sont supérieurs de € 2.064,- aux prévisions.

En ce qui concerne les comptes propres aux 8 Syndicataires du parking ROME, les dépenses ont été supérieures de € 7.044,- au budget voté, compte tenu de l'apurement de certains comptes.

Compte tenu de ces éléments, les dépenses générales de l'exercice, se sont élevées à € **1.126.916,23** soit en économie de € **32.684** par rapport aux 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 2011 aux voix.

Les comptes de l'année 2011, hors Parking ROME, pour un montant total de € 1.112.871,54 sont approuvés par 78.617èmes sur 100.000 èmes

Ont voté contre

MANTOUE (Mr GOETZ) représentant 826 / 100.000 èmes

Les comptes de l'année 2011 du Parking ROME, concernant les huit immeubles du parking dit ROME, pour un montant total de € 14.044,69 sont approuvés à l'unanimité des membres présents ou représentés soit par 4.320 èmes sur 17.374 èmes.

5 Chauffage de l'Esplanade et Economies d'énergie

Monsieur HERNANDEZ rappelle succinctement les diverses situations et fait état des éléments intervenus depuis notre assemblée générale du 16 décembre dernier.

- Etat des procédures en cours

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

Comme déjà dit précédemment, cette procédure, engagée conjointement par l'ASERE et l'ARES, a été laissée provisoirement en veilleuse de manière à ne pas vouloir interférer avec le récent dossier « biomasse ».

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

Nous rappelons que cette décision a été annulée par une nouvelle délibération CUS du 30 juin 2011 et ce point reste donc sans changement par rapport au compte rendu présenté le 16 décembre 2011.

procédure engagée en annulation de la décision CUS du 30 juin 2011

Nous avons déposé une requête en annulation le 27 décembre 2011 au greffe du Tribunal Administratif de Strasbourg.

A ce jour la Communauté Urbaine de Strasbourg a présenté un mémoire en défense par courrier du 14 mai 2012.

La société DALKIA, dans le cadre d'une intervention en défense, a présenté également un mémoire en défense, qui nous a été transmis par le Tribunal le 25 mai 2012.

procédure à engager en annulation de la décision de la Ville de Strasbourg du 24 octobre 2011

Il s'agissait d'introduire un recours contentieux contre la délibération du 24 octobre 2011 par laquelle le Conseil municipal de Strasbourg acceptait l'actualisation des compétences de la Communauté urbaine de Strasbourg notamment quant à la réalisation et la gestion des réseaux de chaleur d'intérêt communautaire.

Notre recours gracieux formé le 22 décembre 2011 était resté sans suite.

En sa réunion du 9 mars 2012, notre Syndicat, en cela autorisé par une décision de l'AG du 16 décembre 2011, avait décidé d'engager cette procédure.

Toutefois, sur conseil de notre avocat, nous y avons renoncé car au vu de la législation et de la jurisprudence en vigueur, les chances de ce recours lui paraissaient extrêmement réduites sinon inexistantes.

- Interventions de Messieurs BLECH et MALAN

Nous rappelons que par délibération du 16 décembre 2011, Messieurs BLECH, MALAN, POILLERAT ont été nommés représentants de l'ASERE au titre du suivi du chauffage urbain auprès des différentes instances traitant de ce sujet et notamment la CUS.

Monsieur MALAN, mandaté par le syndicat pour traiter du dossier Isolation et économies d'énergie, nous présente un rapport sur l'audit énergétique de la copropriété La Citadelle, effectué par DALKIA à titre gracieux :

« A la suite de trois journées de visite sur place (20 au 22 février 2012), de prises de vue en infrarouge depuis un hélicoptère, d'analyse de documents fournis par la copropriété (plans, relevés de consommations, etc.) et d'une modélisation informatique tenant compte des variations

quotidiennes de l'environnement, un rapport préliminaire a été présenté le 11 mai 2012 puis un rapport final corrigé le 25 juin 2012.

Ce rapport fera l'objet d'une diffusion à l'ensemble des copropriétés via les syndicats.

Le scénario recommandé (pose d'une isolation thermique extérieure, de ventilations libres hygro-réglables, et diverses mesures de détail) aboutirait à une économie d'énergie de 33 %, avec un temps de retour sur investissement actualisé de 17 ans.

Ce court délai d'analyse, avant notre assemblée, ne permet que de constater la nécessité d'examiner de façon approfondie les échanges thermiques des immeubles.

Les possibilités technologiques actuelles (thermographie infrarouge, modélisation informatique entre autres) permettent de déterminer les diverses situations préjudiciables, exemples :

- édicules d'ascenseurs non isolés lors de la réfection des toitures
- fraction de chaleur perdue dans les sous-sols, les colonnes d'ascenseurs, les portes extérieures, etc
- vitrage défectueux, tant en fenêtres privatives ou collectives
- etc

et ainsi réfléchir en toute connaissance de cause aux travaux collectifs ou privatifs nécessaires pour diminuer les pertes de chaleur.

En conclusion, la loi sur les audits énergétiques va nous inciter à analyser de façon approfondie les échanges thermiques de nos immeubles, à évaluer les investissements nécessaires, à revoir la distribution de la chaleur. »

Monsieur BLECH pour sa part rappelle l'importance de l'isolation des échangeurs à l'intérieur des chaufferies.

Par ailleurs il fait état de la 2^{ème} réunion de comité de suivi du réseau de chaleur de l'Esplanade tenue le 6 juin 2012 tout en déplorant un manque de transparence de la Ville puisque en Conseil Communautaire de ce jour, il sera décidé de modifier certaines dispositions des délibérations antérieures prises dans le domaine du chauffage urbain dont l'Esplanade.

La présentation des comptes prévisionnels de la SETE se tiendra le 6 juillet 2012.

6 Etat d'avancement des autres procédures

a) dossier LAMBERT/ASERE

Notre association a été interpellée le **2 février 2011** par l'assurance MACIF au titre d'une chute dont aurait été victime son assuré, Monsieur LAMBERT Aimé, le **25 décembre 2010** sur un parking enneigé et pour laquelle notre responsabilité serait recherchée.

Une procédure judiciaire en référé a été engagée par l'intéressé contre l'ASERE et son assurance.

A ce jour, l'expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Strasbourg a établi une expertise médicale le 5 avril 2012 concluant à une date de consolidation au 23 décembre 2011.

La procédure suit son cours.

b) dossier « propriété des œuvres d'art Hans ARP sur domaine privé »

Aucun élément nouveau dans ce dossier.

7 Parcelles publiques, parcelles privées, état des négociations engagées avec la CUS : transfert de la rue d'Upsal

Ce dossier n'a pas enregistré d'évolution particulière depuis notre dernière assemblée générale. Les copropriétés concernées sont souveraines dans leurs décisions d'assemblées générales et une opposition marquée se déclare contre une rétrocession de cette rue.

De plus une tendance à la fermeture du parking central de cette rue se manifeste.

Notre association, favorable à une rétrocession qui marquerait un début tangible à une prise en charge par la Ville de nos dépenses d'entretien, s'est engagée à aménager un petit parking supplémentaire en contrepartie de la rétrocession effective.

8 Résidence universitaire LES FLAMBOYANTS, abri pour conteneurs, permis de construire accordé par la Préfecture

Confirmation d'une procédure judiciaire de contestation de cette décision

Ce sujet a déjà fait l'objet de débats lors de plusieurs assemblées générales.

Par courrier du 6 juin 2011 le CROUS nous écrivait : « *Il s'agit ... de la nécessité d'apporter une solution équilibrée à la problématique des poubelles qui sont actuellement installées sur le parking des Flamboyants et qui occasionnent des inconvénients pour les riverains* ».

Ce même courrier était accompagné d'un dossier technique et nous demandait d'inscrire ce dossier à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 17 juin prochain.

Matériellement, ce point n'avait pu être débattu qu'à l'assemblée générale du 16 décembre 2011 et refusé car n'accordant pas toutes les garanties nécessaires surtout sur le plan des nuisances olfactives.

Malgré cela, nous avons appris, par suite d'un affichage, que la demande de permis de construire avait été présentée le 23 décembre 2011 auprès des services de la Préfecture.

Cet affichage, aux alentours du 10 mai 2012, nous informait d'un arrêté accordant un permis de construire au nom de l'Etat, attribué par la Préfecture.

Nous devons donc constater que le CROUS n'a pas tenu compte de notre décision et a refusé d'étudier d'autres possibilités.

En conséquence, en application des articles R 600-1 et 2 du code de l'urbanisme, nous faisons un recours contentieux tant auprès de l'auteur de la décision qu'au bénéficiaire du permis.

Par ailleurs, nous entamerons une procédure judiciaire afin de faire constater l'état déplorable actuel et contraindre la résidence Les Flamboyants à respecter les règles de salubrité propres à un environnement urbain.

Cette résolution est adoptée par 67.700 èmes.

Ont voté contre	TOTAL	5503/100.000 èmes
CITE PAUL APPEL	représentant	2893/ 100.000 èmes
FLAMBOYANTS	représentant	2610 / 100.000 èmes
Se sont abstenus	TOTAL	6240/100.000 èmes
PARC DE LA CITADELLE	représentant	6240/100.000 èmes

9 En application de l'article 28 de nos statuts, décision d'autoriser la Société KIEFFER Immobilier à changer l'affectation de l'ancienne station ESSO sise rue de Rome par un immeuble à usage principal d'habitation

Lors d'un rendez vous en nos locaux le 4 mai 2012 puis par courrier du 30 mai 2012, la Société KIEFFER, urbanisme et immobilier, sise 17, rue du Vieux Marché aux Grains à Strasbourg, nous a informé de pourparlers en cours pour l'achat de cet ensemble immobilier, anciennement à

usage de station-service, en vue de le démolir pour y construire un immeuble, dont la hauteur dépendra du permis de construire à valider par le service compétent et ce pour un usage de studios et de commerces en rez-de chaussée.

En application de nos statuts, compte tenu d'un changement d'usage à venir, cette Société sollicite l'autorisation de changer l'affectation de cet ensemble immobilier.

Après discussions, et afin de ne pas pénaliser l'évolution de cette acquisition, l'assemblée **accepte la demande par 76.940èmes**

et ainsi autorise le propriétaire du LOT 28, référence cadastrale section 39 n° 47, à changer l'affectation de ce LOT.

Sous réserves de la prise en charge de tous les frais engendrés par cette opération (géomètre, notaire...) ainsi que la remise des attestations de propriétés.

Se sont abstenus

HORIZON représentant 2503/100.000 èmes

10 Benne à déchets verts ASERE

Nous avons, avec Monsieur GABAGLIO, examiné les possibilités de remédier à cette situation préjudiciable aux riverains, testé une autre organisation de travail avec le souci de ne pas augmenter nos dépenses.

Dorénavant, au lieu d'utiliser une benne « *tampon* », nous transporterons directement nos déchets verts auprès d'une déchetterie industrielle installée au Port du Rhin.

Ceci, couplé avec l'acquisition d'un broyeur déjà budgété dans nos comptes, améliorera les conditions de travail de notre personnel (le broyeur sera attelé au camion, lors du broyage, avec un déversement direct sur le plateau), éliminant ainsi un travail manuel supplémentaire de déversement.

Ainsi, d'ors et déjà, depuis quelques jours, les riverains concernés ont vu l'emplacement nettoyé et redevenu à sa vocation initiale de parking.

Par contre, cela implique de réorganiser l'utilisation de nos actuels locaux de stockage.

11 Divers, sans vote ni résolutions

a) PERSPECTIVES PARKINGS

Par courrier recommandé avec AR du 19 juin 2012, le syndic de la copropriété Les Perspectives Parking, à la demande de ses mandants, conteste les termes du procès verbal de notre assemblée générale du 16 décembre 2011, relatant le différend qui oppose cette copropriété et notre association et nous demande la rectification du procès-verbal du 16 décembre 2011.

Monsieur HERNANDEZ donne lecture de ce courrier.

Le désaccord porte sur la prise en charge de la réparation d'une canalisation souterraine qui évacue les eaux pluviales du parking de surface existant au dessus du garage souterrain des Perspectives Parkings ainsi que celui mitoyen des 3F (dossier de début 2009).

Tout d'abord il ne saurait être question de modifier le procès-verbal en question qui a déjà fait l'objet d'une insertion sur notre site.

Monsieur HERNANDEZ déplore la tournure prise dans cette affaire à plusieurs titres :

- financièrement, la copropriété pratique un blocage financier,
- l'offre de procéder à une transaction amiable de part et d'autre a échoué
- cela ne fait que coûter des honoraires passés et à venir à chacune des parties.

c) Candidature de Monsieur GOETZ à la commission de contrôle

Monsieur GOETZ fait état de la réponse négative du syndicat d'inclure sa candidature à la commission de contrôle dans l'ordre du jour de la présente assemblée.

Réponse lui est faite que la commission présente actuellement le nombre minimum de membres requis par nos statuts et que toute latitude lui est laissée lors d'un renouvellement de celle-ci.

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
Albert HERNANDEZ

La SECRETAIRE
Nadine CASENAVE

Le SCRUTATEUR
Jean Luc PETITPOISSON

Le SCRUTATEUR
Jacques GOETZ

NOTIFICATION

L'article 13 des statuts à son dernier alinéa stipule:

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 défailants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Pour information, ces actions doivent obligatoirement être engagées auprès du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg.