

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 13 DECEMBRE 2012**

L'an deux mille douze, le jeudi treize décembre à compter de 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 **87.531** 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 :

CUS Habitat	11.775 / 100 000 èmes
Immo KIPFER	453 / 100 000 èmes
Médecine Préventive	216 / 100 000 èmes
SCI SACRE CŒUR	25 / 100 000 èmes

soit un total de 12.469 / 100.000 èmes

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève que 17 copropriétaires de 15 Résidences sur 44 Copropriétés et / ou 54 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle ci est appelée à délibérer, selon convocation du 12 novembre 2012, sur l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale
2. Rapport moral du Président
3. Analyse et approbation du budget de fonctionnement de l'année 2013,
 - budget commun 2013,
 - budget du parking ROME 2013,
4. Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de 2013,
5. Procédures en cours ou à engager
 - 5.1 Chauffage urbain :
 - Décision de solliciter l'annulation de la délibération n° 62 du 29.6.2012 auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg (notre recours gracieux du 28 août 2012 rejeté)
 - Autorisation à toutes personnes, qui auraient un intérêt légitime, telles que copropriétaires, locataires, etc ... à se joindre à la procédure, étant précisé que tous les frais et conséquences (tant positives que négatives) seront perçus ou pris en charge par la seule ASERE

5.2 Autres

- 1) procédure engagée par Monsieur LAMBERT, locataire de CUS HABITAT
- 2) Recours contre le permis de construire obtenu par la Résidence Les Flamboyants
6. Parking ROME
7. Parcelles privées, parcelles publiques, état des négociations avec la Ville
8. Eclairage extérieur
9. Elagage, coupe et plantations d'arbres
10. Demandes de réservation de parking
 - autorisation à donner à la copropriété NOBEL de procéder à la réservation de son parking,
 - autorisation à donner à CUS HABITAT de procéder à la réservation du parking desservant ses immeubles 63 à 67 rue du Jura,
11. Evolution du dossier Isolation de nos bâtiments
12. 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 Jean Jacques BLECH
à l'unanimité des membres présents ou représentés

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

2 Rapport Moral du Président

Notre motivation, en filigrane dans toutes nos prises de décisions, a été de tenir compte de la situation économique et sociale difficile que, tous ensemble, nous traversons ou vivons indirectement et qui risque fort de durer encore quelques années.

Nous sommes par ailleurs tous confrontés au sein de nos copropriétés à des travaux onéreux à envisager ou à effectuer (isolation, ravalement ou autres).

C'est dans cet esprit que nous avons, en accord avec votre syndicat, construit les différents budgets qui vous seront proposés tout à l'heure.

Nous restons et resterons à l'écoute de tous nos membres avec un souci d'équité devant quelquefois des demandes ou des préoccupations divergentes.

Le programme Gros Travaux 2012 a été réalisé et a fait l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves.

Deux points du programme ont fait l'objet d'un report soit le parking complémentaire de la Rue d'Upsal et des travaux prévus à l'Immobilière 3F.

3 Analyse et approbation du budget de fonctionnement de l'année 2013,

- **budget commun 2013**

Monsieur Albert HERNANDEZ présente et commente ce budget, approuvé préalablement en réunion de Syndicat le 29 octobre dernier, lequel est en hausse de € 4 400,- ou 0,6 % sur le budget 2011.

Après un large échange de vues, plus personne ne souhaitant encore s'exprimer, le budget de fonctionnement est mis au vote.

Le budget de fonctionnement 2013, d'un montant de Euros 711.400 ttc, est adopté par 82 028 èmes sur les 87 531 èmes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus :

CITE PAUL APPEL	représentant	2 893 / 100 000 èmes
FLAMBOYANTS	représentant	2 610 / 100 000 èmes

- **budget du parking ROME 2013**

Monsieur le Président rappelle que ce budget ne concerne que les huit Immeubles du parking dit ROME, et, propose de maintenir le budget précédent pour l'exercice 2013.

Après un échange de vues et plus personne ne souhaitant prendre la parole, le budget est soumis au vote des seuls huit Membres.

Le budget 2013 du parking ROME, pour un montant de Euros 7 000,00 ttc, est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés soit par 16 921 èmes.

4 Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de 2013,

Monsieur Albert HERNANDEZ passe en revue l'ensemble des gros travaux souhaités par des Syndics ou Membres, et, que le SYNDICAT, après analyse, soumet à approbation au titre de l'année 2013.

Il explicite la modification de présentation des travaux demandés mais non retenus pour 2013. Il commente la difficulté à présenter et répartir annuellement les demandes présentées.

Après un large échange de vues, plus personne ne souhaitant encore s'exprimer, le budget Gros Travaux 2013 est soumis au vote.

Le budget des gros travaux 2013, pour un montant de 281.600 Euros ttc, est adopté par 86 705 èmes sur les 87 531 èmes ayant pris part au vote.

A voté contre :

MANTOUE	représentant	826 / 100 000 èmes
---------	--------------	--------------------

5 Procédures en cours ou à engager

5.1 Chauffage urbain :

- Décision de solliciter l'annulation de la délibération n° 62 du 29.6.2012 auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg (notre recours gracieux du 28 août 2012 rejeté)
- Autorisation à toutes personnes, qui auraient un intérêt légitime, telles que copropriétaires, locataires, etc ... à se joindre à la procédure, étant précisé que tous les frais et conséquences (tant positives que négatives) seront perçus ou pris en charge par la seule ASERE

Un bref historique :

Successivement,

- **la résolution n° 39** du Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg, **prise le 26 novembre 2010**, relative à la réalisation par DALKIA France, d'une centrale de cogénération au bois et notamment son implication dans le chauffage urbain de l'Esplanade, a été annulé et remplacé **par**
- **la délibération n° 89** du Conseil de la CUS prise **le 30 juin 2011**, elle-même annulée et remplacée par
- une délibération en date du **29 juin 2012**.

Cette dernière délibération serait motivée par une modification des besoins du réseau de chaleur de l'Elsau vis à vis de notre propre réseau de chaleur, prise dans le cadre du raccordement du réseau de chaleur de l'Elsau au nouveau réseau de chaleur issu de l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) du Rohrschollen.

Notre recours gracieux sur cette dernière délibération, présenté le 28 août 2012, a fait l'objet d'un rejet explicite en date du 29 octobre 2012.

Nous rappelons les décisions prises sur ce sujet du chauffage urbain par l'assemblée générale du 8 mars 2011 :

- *« à l'unanimité des syndicaux présents ou représentés soit par 97 086 èmes, décide que tous les intervenants volontaires, propriétaires individuels, syndicats de copropriété, associations, etc ... qui auraient un intérêt légitime pourront se joindre à cette procédure. Il est précisé que tous les frais et conséquences de cette procédure (tant positives que négatives) seront intégralement perçus ou pris en charge par l'ASERE.*
- *à l'unanimité des syndicaux présents ou représentés soit par 97 086 èmes, donne dès à présent tous pouvoirs au SYNDICAT pour engager toutes autres procédures qui pourraient s'avérer nécessaire au cas où la Communauté Urbaine de Strasbourg serait amenée à devoir prendre une nouvelle délibération sur la même question de chaufferie biomasse en remplacement ou succession de la délibération n° 39 du 26 novembre 2010 »*

Notre Syndicat, dans sa séance du 29 octobre 2012, a décidé de poursuivre la procédure et ainsi d'engager un recours en annulation de ladite délibération du 29 juin 2012 devant le Tribunal Administratif de Strasbourg, cette procédure sera opérée par Me BRAND Elisabeth.

Ce recours devant être déposé avant le 29 octobre 2012, il vous est demandé de bien vouloir confirmer cette décision de votre Syndicat.

A l'issue d'un échange de vues, il est mis successivement aux voix les 2 résolutions suivantes :

a) l'assemblée générale confirme la décision de demander au Tribunal Administratif de Strasbourg d'annuler :

- la délibération du Conseil de la communauté urbaine de Strasbourg en date du 29 juin 2012, en son point 62 : *Réseau de chaleur de l'Esplanade : conditions de fourniture de chaleur issue d'une centrale de cogénération biomasse, construite par Dalkia France, dans le cadre de l'appel à projets pour la réalisation d'installations de production d'électricité par biomasse*
- le rejet explicite, en date du 29 octobre 2012 par le Président de la CUS, du recours gracieux formé contre cette délibération.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés soit par 87 531 èmes .

b) l'assemblée générale confirme sa décision du 8 mars 2011 à savoir que tous les intervenants volontaires, propriétaires individuels, syndicats de copropriété, associations, etc ... qui auraient un intérêt légitime pourront se joindre à cette procédure.

Il est précisé que tous les frais et conséquences de cette procédure (tant positive que négative) seront intégralement perçues ou prises en charge par l'ASERE.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés soit par 87 531 èmes .

5.2 Autres

- procédure engagée par Monsieur LAMBERT, locataire de CUS HABITAT
- Recours contre le permis de construire obtenu par la Résidence Les Flamboyants

La procédure ASERE/LAMBERT (les conséquences de la chute d'un habitant sur une surface enneigée le 25 décembre 2010) a fait l'objet de différents échanges entre les avocats concernés, la partie adverse a été invitée à conclure pour le 14 janvier 2013,

Notre recours auprès de Monsieur le Préfet du Bas Rhin contre le permis de construire accordé à la résidence LES FLAMBOYANTS, commenté lors de l'assemblée générale du 29 juin 2012, a fait l'objet d'une réponse écrite en date du 27 août 2012, ainsi libellée « *...En conclusion, au regard des éléments disponibles, l'acte critiqué ne me paraît entaché d'aucune irrégularité de fonds et son obtention par fraude n'est pas établie : il ne m'est par conséquent pas possible de donner une suite favorable à votre demande de retrait de ma décision du 20 avril 2012 accordant le permis de construire* »,

Le mode de recours possible reste donc une action au civil pour troubles à introduire par les copropriétés plaignantes.

6 Parking ROME

Ce sujet fera l'objet d'une assemblée générale ultérieure avec les copropriétés concernées auxquelles seront proposées certaines options découlant des Gros Travaux à effectuer en 2013.

Mais son fonctionnement et ses difficultés sont symptomatiques des difficultés de stationnement rencontrées et plus particulièrement du stationnement sauvage.

7 Parcelles privées, parcelles publiques, état des négociations avec la Ville

• 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 déclarent 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.

Nous proposerons, l'an prochain, lors de l'approbation des comptes de 2012, l'affectation de cette dépense non effectuée en provision à notre bilan.

8 Eclairage extérieur

438 points lumineux dont 404 lampes de type ballon fluorescent sont répartis sur 20 secteurs et ainsi 20 compteurs électriques.

Un suivi individualisé de chaque secteur a été mis en place.

Les dépenses engagées afin d'adapter certaines installations ou les modifications mises en place démontreront leur pleine efficacité l'an prochain.

9 Elagage, coupe et plantations d'arbres

L'Esplanade dispose d'un parc de quelques 1200 arbres dont quelques 300 érables, 200 platanes, 80 marronniers, peupliers, paulownia, catalpas, robiniers, pins, bouleaux... etc

Des diagnostics réguliers sont effectués par une entreprise spécialisée (mars et novembre 2003, janvier 2007, janvier 2009 et mai 2012).

L'objectif étant d'appréhender la santé des arbres et le risque d'accident au regard de la sécurité publique.

La sécurité des personnes et des biens est primordiale et nous avons ainsi prévu des élagages ou des abattages sélectifs après information des syndics et conseils syndicaux des copropriétés concernées.

Les arbres supprimés feront l'objet de remplacement par des essences plus adaptées à notre milieu urbain.

10 Demandes de réservation de parking

Il nous a été présenté deux demandes :

- autorisation à donner à la copropriété NOBEL de procéder à la réservation de son parking,
- autorisation à donner à CUS HABITAT de procéder à la réservation du parking desservant ses immeubles 63 à 67 rue du Jura

Ces demandes de réservation, compte tenu du principe déjà largement pratiqué, sont soumises immédiatement aux voix.

L'assemblée générale de l'ASERE autorise la copropriété NOBEL à procéder à la réservation de son parking au profit de ses résidents.

L'assemblée générale de l'ASERE autorise CUS HABITAT à procéder à la réservation de ce parking au profit de ses résidents.

Ces résolutions mises aux voix individuellement sont adoptées à l'unanimité des syndicaux présents ou représentés soit par 87 531 èmes.

11 Evolution du dossier Isolation de nos bâtiments

Monsieur MALAN présente un bref compte rendu des conclusions découlant de l'analyse faite par DALKIA de la Copropriété LA CITADELLE, choisie compte tenu de ses particularités.

Ce compte rendu, fort détaillé, sera intégré dans le site de notre Association afin que sa divulgation soit la plus large possible.

Messieurs BLECH et KLEIN interviennent sur le sujet du chauffage urbain, leurs exposés figureront également sur notre site.

12 Divers, sans vote ni résolutions

- Nous venons de recevoir un avis de mutation concernant la vente par la SCI SACRE CŒUR au bénéfice de KIEFFER URBANISME ET IMMOBILIER, domicilié à Strasbourg, de l'ensemble immobilier, référencé Section 39 n° 47, connu jusqu'à présent comme l'ex-station Esso
- Les travaux de réfection du bac 6 rue de Londres, fissuré par les racines d'un acacia planté en bordure, propriété partielle du Gaz de Strasbourg, sont presque terminés, l'aménagement final se fera au printemps prochain, de concert avec Gaz de Strasbourg et la copropriété concernée.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'ordre du jour, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 heures.

Le PRESIDENT
Albert HERNANDEZ

La SECRETAIRE
Nadine CASENAVE

Le SCRUTATEUR
Jean Jacques BLECH

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 défaillants 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.