

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 20 DECEMBRE 2013**

L'an deux mille treize, le vendredi 20 décembre à compter de neuf heures, s'est tenue dans la salle Leicester, 8, rue de Londres à 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 émargée par chaque Membre entrant en séance.

Cette feuille de présence permet de constater que la présente Assemblée Générale, réunissant **96.955** 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 :

| | |
|---------------------|-----------------|
| - KIEFFER Urbanisme | 25 / 100.000 |
| - Immobilière 3 F | 2.567 / 100.000 |
| - SCI OTH Foncière | 453 / 100.000 |

3.045 / 100.000

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève que 32 co-proprétaires de 20 Résidences sur 44 Copropriétés et / ou 55 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle ci est appelé à délibérer, selon convocation du 18 novembre 2013, 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 2014,
4. Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de l'année 2014,
5. Autorisation à donner à la Copropriété Les Perspectives 45 pour procéder aux modifications extérieures nécessaires à la création de la rampe PMR envisagée, à ses frais, sous réserve des autorisations à recevoir des syndicats de copropriété concernés
6. Eclairage extérieur
7. Chauffage et isolation thermique
8. Demande de réservation de parking (autorisation à donner à CUS HABITAT de procéder à la réservation du parking dit « Nicosie »)

9. Ratification du vote effectué le 24 juillet 2013 par le Président sur la mise en concession du parking lors de l'AG du Centre Commercial rue de Londres
10. Divers, sans vote ni résolutions
11. Analyses et approbations des budgets spécifiques au Parking ROME (huit copropriétés concernées)
- Budget de fonctionnement 2014
 - Budget Gros travaux 2014

XXXXXXX

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 BLECH
Contre : Monsieur GOETZ Copropriété MANTOUE

- Monsieur GOETZ
à l'unanimité des membres présents ou représentés

2) Rapport Moral du Président

Monsieur HERNANDEZ effectue un bref historique de l'année 2013.

Le budget de fonctionnement de l'année 2013 sera respecté, par contre le budget Gros Travaux 2013 devrait être en léger dépassement d'environ 30.000 euros sur un ensemble de plus de 750.000 euros, soit 4 %.

Des imprévus se sont présentés lors du déroulement des travaux sur le Parking ROME, prolongeant la durée des travaux et nécessitant quelques modifications non prévues au budget initial.

Nous avons procédé au remplacement de deux salariés qui nous ont quittés (décès du 7 juin, départ en retraite du 31 août), l'un sous un support de contrat de génération.

Ces deux nouveaux salariés avaient été testés précédemment lors de CDD.

Par ailleurs, afin d'apporter une meilleure clarté sur le rôle de l'ASERE nous allons au prochain semestre moderniser complètement notre site internet.

3) Analyse et approbation du budget de fonctionnement de l'année 2014

Ce budget de fonctionnement a été commenté en commission de contrôle puis soumis à votre Syndicat lors de sa réunion du 13 novembre 2013.

Il a été bâti avec une double motivation :

- maîtriser la dépense en restant dans le droit fil du budget 2013
- tout en faisant face toutes les hausses incontournables, fiscales, sociales qui surviennent en 2014.

Ce budget est commenté, fait l'objet d'échanges.

Pour un montant de 712.000 euros, ce budget de fonctionnement 2014 est adopté par 96.129 èmes

A voté contre :

- Monsieur GOETZ Copropriété MANTOUE 826 / 100.000

4) Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de l'année 2014

Il semble utile de préciser que :

- le budget Gros Travaux, distinct du budget de fonctionnement, est voté annuellement en assemblée générale
- les demandes de travaux souhaités nous sont adressées par les syndicats ou les propriétés
- le Syndicat, collégalement, procède aux arbitrages afin de rester dans une enveloppe compatible en fonction de critères réguliers (travaux indispensables et urgents, travaux d'embellissement ou d'amélioration au profit de l'ensemble)
- les demandes non retenues sont à représenter l'année suivante sans pouvoir prétendre au bénéfice d'aucune priorité
- tout engagement hors budget (sinistres imprévus par exemple) est au préalable validée par le Syndicat

Il est présenté, au travers d'un diaporama, les demandes de Gros Travaux présentés par les copropriétés, avec les commentaires propres à chacune.

L'évolution du taux de TVA sur nos travaux n'est pas négligeable, passant de 5,5 % à 7 % à compter du 1^{er} janvier 2012 pour atteindre 10 % à compter du 1^{er} janvier prochain.

Le programme 2014 proposé a fait l'objet de discussions au sein de votre Syndicat puis la proposition qui vous est soumise a fait l'objet d'un consensus lors de la réunion du 13 novembre 2013.

Un brève rétrospective des Gros Travaux sur les 12 dernières années est présentée.

Ainsi, il est présenté à l'approbation de l'assemblée générale un montant TTC de 450.000 euros.

Après discussions, ce budget 2014 est adopté par 79.329 èmes

Ont votés contre :

| | | |
|------------------------|----------------------------|------------------------|
| - Monsieur MELIN | Copropriété LE MICHEL ANGE | 2.223 / 100.000 |
| - Monsieur GOETZ | Copropriété MANTOUE | 826 / 100.000 |
| - Monsieur ZIRNHELD | Copropriété LA CITADELLE | 6.240 / 100.000 |
| - CITYA RUHL - SEGESCA | Copropriété LE COLISEE | 2.246 / 100.000 |
| - Monsieur BECK | Copropriété MARENGO B | 729 / 100.000 |
| - Madame BINETRUY | Copropriété LE VAUBAN | <u>5.362 / 100.000</u> |

Total 17.626 / 100.000

5) Autorisation à donner à la Copropriété Les Perspectives 45 pour procéder aux modifications extérieures nécessaires à la création de la rampe PMR envisagée, à ses frais, sous réserve des autorisations à recevoir des syndicats de copropriété concernés
Toutes précisions sont apportées sur ce sujet.

Mis au voix, ce point est adopté par 96.008 èmes

S'est abstenu :

- Immobilière Marne Copropriété Parking Perspectives 947 / 100.000

(ce point étant à l'assemblée générale de la copropriété prévue fin janvier 2014)

6) Eclairage extérieur

Nous poursuivons nos efforts de maîtrise des coûts de l'éclairage en adoptant progressivement un type de lampes moins énergivores.

Nous tentons une démarche auprès de l'Electricité de Strasbourg afin d'obtenir un tarif plus adapté.

Le tarif bleu actuel a subi une augmentation moyenne de 5 % avec effet du 1^{er} août 2013.

7) Chauffage et isolation thermique

Au travers d'un tableau, le Président commente l'évolution du coût du chauffage sur ces dix dernières années.

Il conseille à tous les décisionnaires de faire procéder à un audit des puissances souscrites auprès de SETE.

Conformément au cahier des charges, chaque abonné peut demander la vérification de ses besoins de chaleur, pour un coût de 800 euros HT :

- si la puissance déterminée est conforme ou supérieure de 4 % à la puissance souscrite, les frais sont à la charge du client
- si la puissance déterminée est inférieure de plus de 4 % à la puissance souscrite, les frais sont à la charge du service.

L'évolution prévisible des coûts des énergies implique de réfléchir à une gestion et un suivi pointus de nos installations de chauffage et à l'amélioration thermique de nos habitations.

Nous avons demandé à deux intervenantes, Madame LECOUTURIER, éco-conseillère et Madame Magali AMENTA de l'association Alter Alsace Energies (Espace Info Energie sur Strasbourg) de nous présenter les dispositifs incitatifs existants et applicables sur le domaine de l'isolation des copropriétés.

D'autre part, nous maintenons le contact auprès des instances de la Communauté, traitant du chauffage, l'évolution des réseaux de chaleur gérés par la collectivité devenant de plus en plus d'actualité (DNA 13/11/13, du 12/07/13 avec Réseaux de chaleur de Strasbourg, née de l'alliance entre Réseau GDS, majoritaire et une coopérative suisse spécialisée dans les énergies renouvelables, EBM Thermique).

8) Demande de réservation de parking (autorisation à donner à CUS HABITAT de procéder à la réservation du parking dit « Nicosie »)

Ce point avait déjà été présenté lors de la précédente assemblée générale.

Mis au voix, il est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

9) Ratification du vote effectué le 24 juillet 2013 par le Président sur la mise en concession du parking lors de l'AG du Centre Commercial rue de Londres

Postérieurement à notre assemblée générale précédente, en tant que copropriétaire du Centre Commercial Tranche 2, nous avons été amené à nous prononcer sur la mise en concession du parking du Centre Commercial.

Considérant que cette solution était incontournable devant le risque d'une fermeture administrative du Centre pour non conformité et les montants à engager pour faire face à des travaux forts importants, nous avons voté en faveur de la mise en concession. Nous souhaitons une ratification interne, à postériori, de votre part. Cette décision est validée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

10) Divers, sans vote ni résolutions

- Affaire LAMBERT / ASERE

Elle fait l'objet d'un renvoi en audience de mise en état au 13 janvier 2014

- Procédures chauffage

Ces procédures n'ont pas évolué depuis notre dernière assemblée générale. Notre procédure la plus ancienne, contestant le changement de fournisseur de gaz, est également soumis au bon vouloir de nos juges, aucune date n'est fixée.

Toutefois notre procédure contestant le point 62 de la délibération du Conseil de la CUS du 29 juin 2012 « réseau de chaleur de l'Esplanade, conditions de fourniture de chaleur issue d'une centrale de cogénération biomasse », introduite le 28 décembre 2012, pourrait se traduire sans suite car les conditions nécessaires à réunir par DALKIA ne semblent pas réunies :

- la cogénération gaz actuelle dont le contrat de vente d'électricité arrive à son terme le 31 décembre 2012 démantelée et vendue
- une mise en exploitation prévue en 2013
- l'économie du projet en lui-même qui est obérée par ce retard qui ne peut que s'amplifier étant donné qu'à l'heure actuelle rien n'est fait.

Il est bon aussi de rappeler que la délibération évoquée se substitue aux délibérations n° 39 et 89 des Conseils de CUS, tenues respectivement le 26 novembre 2010 et le 30 juin 2011, toutes délibérations pour lesquelles nous avons engagé une procédure en annulation auprès du Tribunal Administratif.

11) Analyses et approbations des budgets spécifiques au Parking ROME (huit copropriétés concernées)

Il est nécessaire de rappeler que le 13 octobre 1999, l'assemblée générale, au point 2a) décidait par une résolution mise aux voix « *les ensembles immobiliers AVENTIN, COLISEE, BOXES COLISEE, HORIZON, ROND POINT, ETOILE, COOPE, CUS HABITAT étaient autorisés à réserver au profit de leurs résidents, par des bornes rétractables, amovibles et fixes, l'ensemble de leurs parkings privés compris dans le quadrilatère formé par les rues de Rome, Palerme, Jura et l'aplomb du Pont Churchill. Les travaux puis la gestion de cette fermeture seront assurés par l'ASERE étant précisé que toutes les dépenses engendrées et à venir (investissements, fonctionnement, maintenance, ...) seront refacturés aux seuls bâtiments ci-dessus concernés au prorata de leurs millièmes respectifs* »

Un règlement intérieur était rédigé puis légèrement amendé lors d'une assemblée générale des syndicaux du Parking ROME du 30 août 2006.

Toutefois, il devient nécessaire de réfléchir à une modification technologique des systèmes d'accès, étant à la merci de divers éléments matériels qui ne sont plus fabriqués (platines), et de l'intérêt de disposer d'un enregistrement matériel du passage d'un véhicule via l'usage de sa télécommande.

- Budget de fonctionnement 2014

Formé par les dépenses propres au fonctionnement du Parking, il comprend le contrat d'entretien, les réparations, remplacement de bornes, plots, franchises d'assurance, etc.

Ce budget fixé à 7.000 euros pour l'année 2014 est soumis au vote.

La décision est validée par à l'unanimité des membres concernés présents ou représentés

- Budget Gros travaux 2014

Afin de pouvoir engager des appels d'offres pour les modifications explicitées ci-dessus, un budget de 53.000 euros est proposé.

Le choix final du mode d'accès retenu et de ses applications fera l'objet préalablement d'une assemblée générale spécifique.

La décision est validée par à l'unanimité des membres concernés présents ou représentés.

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

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.