

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du 22 novembre 2016**

L'an deux mille seize, le mardi 22 novembre, à partir de 9 heures 30, s'est tenue dans les locaux de l'ARES, 10 rue d'Ankara 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 91.830 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 :

- . LE VICTORIA (1.609/100.000)
- . IMMOBILIERE 3 F (2.567/100.000)
- . KIEFFER URBANISME (25/100.000)
- . ROND POINT (1.955/100.000)
- . L'AVENTIN (1.798/100.000)
- . MEDECINE PREVENTIVE (216/100.000)

soit un total de 8.170 / 100.000èmes

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève que dix-neuf (19) copropriétaires de Résidences sur 45 Copropriétés et / ou 55 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle-ci est appelé à délibérer, selon convocation du 23 septembre 2016, sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale
- 2) Rapport moral du Président
- 3) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2017
 - . budget commun
 - . budget du Parking Rome
- 4) Analyse et approbation du budget Gros Travaux de l'année 2017, avec maîtrise d'œuvre
- 5) Décision à prendre sur la poursuite de notre procédure « chauffage » initiée en 2006
- 6) Demande de résolution, présentée par Monsieur SCHWARTZ (transformation des statuts actuels de l'ASERE en association syndicale autorisée) selon document joint.
Cette résolution est soumise aux dispositions de vote de l'article 26 de nos statuts et de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 alinéa 3.
- 7) Divers (sans votes ni résolutions)
 - . Statue Hans ARP
 - . Projet de stationnement payant à l'Esplanade

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 Monsieur SCHALLER,
Secrétaire de l'ASERE,
à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Scrutateurs M. SAGER, copropriété LES LAUREADES
Mme DENNI, copropriété LE MANTOU
Tous deux à l'unanimité des membres présents ou représentés.

2) Rapport Moral du Président

Les budgets de l'année 2016, approuvés lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2015, sont respectés.

Notre effectif est maintenu à 9 salariés (pour mémoire 13 au début de la décennie précédente) et l'un d'eux entame un congé de formation.

Toutefois, il semble important de resituer les spécificités de notre ASL de lotissement au regard des différents régimes existant sous le vocable « association syndicale de propriétaires » (ASP).

Un tableau récapitulatif est ainsi projeté et figurera sur notre site.

Nous avons, en 2014, questionné les services du Ministère du Logement sur les éventuelles implications de la loi ALUR sur notre mode de gouvernance.

Une réponse écrite nous est parvenue, projetée en séance, et sera également portée sur notre site.

3) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2017

A) Budget commun

Ce budget de fonctionnement d'un montant TTC de 708.000 euros est commenté et discuté.

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

PRESENTS OU REPRESENTES : 91.830/100.000

ONT VOTE POUR : 85.670/100.000

ONT VOTE CONTRE : 0/100.000

SE SONT ABSTENUS : 6.160/100.000

- MANTOUE représentée par M. GOETZ (826/100.000)
- LE MICHEL ANGE représentée par M. MELIN (2.223/100.000)
- PERSPECTIVE 46 représentée par M. PONTUER (2.164/100.000)
- PERSPECTIVES PARKING représentée par M. PONTUER (947/100.000)

Le budget de fonctionnement de l'année 2017 est ainsi adopté.

B) Budget du parking ROME

Ce budget de fonctionnement d'un montant TTC de 12.000 euros est commenté et discuté.

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

PRESENTS OU REPRESENTES : Unanimité

ONT VOTE POUR : Unanimité

ONT VOTE CONTRE : 0

SE SONT ABSTENUS : 0

Le budget de fonctionnement du Parking Rome pour l'année 2017 est ainsi adopté.

4) **Analyse et approbation du budget Gros Travaux de l'année 2017, avec maîtrise d'oeuvre**

Les demandes recensées à ce jour, après validation du Syndicat, sont présentées. Un programme triennal 2017 à 2019 a été élaboré par validation du Syndicat et présenté.

Ce budget Gros Travaux année 2017 d'un montant TTC de 400.000 euros est commenté et discuté.

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

PRESENTS OU REPRESENTES : 91.830/100.000

ONT VOTE POUR : 90.275/100.000

ONT VOTE CONTRE : 1.555/100.000

- MANTOUE représentée par M. GOETZ (826/100.000)

- MARENGO B représentée par M. FLORY (729/100.000)

SE SONT ABSTENUS : 0/100.000

Le budget Gros Travaux pour l'année 2017 est ainsi adopté.

5) **Décision à prendre sur la poursuite de notre procédure « chauffage » initiée en 2006**

Un peu d'historique dans notre contentieux « chauffage » :

En janvier 1999, nous avons engagé, de concert avec plusieurs syndicats de copropriétaires et plusieurs copropriétaires à l'Esplanade, une requête en annulation de la délibération du 13 novembre 1998 prise par le Conseil de la CUS attribuant une délégation de service public pour la chaufferie de l'Esplanade.

Un accord sur les différents points en litige, à la suite de discussions triparties entre la CUS, la SETE et l'ASERE, ont permis :

- une réduction des puissances souscrites proposées dans les nouvelles polices d'abonnement
- révision des tarifs de l'énergie calorifique
- non renouvellement des polices d'abonnement
- réduction de la facturation pour absence de fourniture

- traitement de l'eau des circuits secondaires
 - implication de l'ASERE dans le suivi de délégation
- sur ce, à frais partagés, il a été en commun procédé au retrait de cette procédure.

Le 21 décembre 2006, un avenant n° 2 à la Convention de Délégation de Distribution Publique d'énergie calorifique pour le réseau de chaleur de l'Esplanade a été adopté, à la suite d'une demande de la SETE arguant d'un risque de déséquilibre de ses comptes d'exploitation et demandant une révision du tarif du terme R1.

Cet avenant modifie profondément **le terme R1** (élément proportionnel représentant le coût des combustibles ou autres sources d'énergie réputée nécessaires, en quantité et en qualité, pour assurer la fourniture d'un MWh de chaleur (chauffage, eau chaude sanitaire ou autres usages).

De même, **le terme R2** (élément fixe) ne respecte pas l'égalité du service entre les divers usagers (appartements, tertiaire et interconnexion).

Le 20 février 2007, selon résolution prise en AG du 15 février 2007, nous avons introduit auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg un recours en annulation sur cette délibération du 21 décembre 2006.

Cette première phase de contentieux s'est conclue le 18 juin 2014 par une décision de rejet à notre encontre par le Tribunal Administratif.

Le 15 août 2014, nous avons demandé l'annulation de ce jugement auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nancy.

Cette requête a fait l'objet d'un rejet le 27 septembre 2016.

Un recours devant la juridiction supérieure, soit devant le Conseil d'État, doit être déposé au plus tard le mardi 29 novembre 2016.

Il nous appartient, en assemblée générale, de réfléchir et de décider la suite à donner à ces rejets successifs devant les instances judiciaires.

Un échange s'instaure et le vote donne les résultats suivants :

PRESENTS OU REPRESENTES : 91.830/100.000

ONT VOTE POUR pour la poursuite de notre action : 0/100.000

SE SONT ABSTENUS : 5503/100.000

- *CITE PAUL APPELL représentée par le CROUS*
- *FLAMBOYANTS représentée par le CROUS*

L'assemblée générale décide ainsi de ne pas poursuivre la procédure.

6) Demande de résolution, présentée par Monsieur SCHWARTZ (transformation des statuts actuels de l'ASERE en association syndicale autorisée) selon document joint à la convocation.

Compte tenu des implications de cette demande, celle-ci ne pourra faire l'objet d'un vote que dans le cadre des dispositions de vote de l'article 26 de nos statuts et de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 alinéa 3.

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.

Rappel de 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 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 alinéa 3 (Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 \(V\)](#))

II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

La parole est donnée à Monsieur SCHWARTZ demandeur.

Puis Monsieur Hernandez, afin de permettre l'expression des votes, demande la justification des pouvoirs spécifiques donnés aux votants par leurs assemblées générales respectives.

Les résultats sont les suivants :

Qualifiés au vote :

PRESENTS OU REPRESENTES : 4.449/100.000

ONT VOTE POUR l'adoption de la résolution : 4.449/100.000

- ARCOLE (769/100.000) représentée par M. SCHWARTZ
- MICHEL-ANGE (2223/100.000) représentée par M. MELIN
- MARENGO B (729/100.000) représentée par M. FLORY
- MARENGO A (728/100.000) représentée par M. LEFEVRE

SE SONT ABSTENUS : 0/100.000

La majorité qualifiée n'est pas atteinte et ainsi la demande de résolution est rejetée.

7) Divers (sans vote ni résolution)

- Présentation de l'état d'avancement du projet de construction au Centre Commercial

A la demande d'un membre de notre Syndicat, le sujet a été présenté en préalable en réunion le 17 novembre 2016 puis prévu au Point Divers à l'assemblée générale.

Ainsi le Cabinet FONCIA et la Société EIFFAGE présentent l'état d'avancement de ce projet qui suscite un vif intérêt et donne lieu à des interventions parmi nos membres présents.

- Statut Hans ARP

Le sujet n'est pas évoqué

- Projet de stationnement payant à l'Esplanade

Le sujet n'est pas évoqué

- Difficultés d'accès à certaines copropriétés pour les services de collecte des déchets

Un stationnement anarchique s'est installé devant et le long des accès de circulation sur certaines copropriétés.

Le Parking ROME est particulièrement concerné.

Une action concertée devra être menée afin de mettre un terme à ces comportements qui nuisent au bon fonctionnement des services collectifs tant en sécurité qu'en enlèvement des ordures ménagères.

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

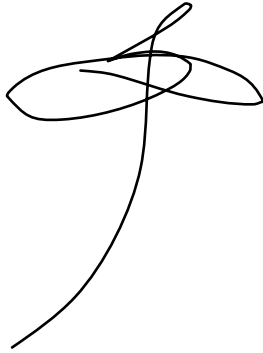
Le PRESIDENT
Albert HERNANDEZ



Le SECRETAIRE
Cyrille SCHALLER



Le SCRUTATEUR
M. SAGER



Le SCRUTATEUR
Mme DENNI



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.