

ASSOCIATION SYNDICALE DE  
L'ENSEMBLE RESIDENTIEL  
DE L'ESPLANADE - ASERE.

**PROCES VERBAL DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
du 23 juin 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi vingt-trois juin, à compter de 9 h 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 établie 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 82 282 tantièmes 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 :

SCI OTH FONCIERE DU ROND PONT 453 tantièmes, OPHEA 11775 tantièmes, VICTORIA 1609 tantièmes, STOCKHOLM 735 tantièmes, CENTRE COMMERCIAL VICTOIRE 363 tantièmes, IMMOBILIERE 3F 2567 tantièmes, MEDECINE PREVENTIVE 216 tantièmes ;

**Ce qui porte le total des membres présents ou représentés à :  
82 282 / 100 000èmes**

Pour information, la feuille de présence des membres et représentants Syndicaux relève que 13 copropriétaires sur 49 Copropriétés et / ou 55 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

***Celle-ci est appelée à délibérer, selon convocation du 26 avril 2023 sur l'ordre du jour suivant :***

- Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale
- Rapport moral du Président
- Approbation des nouveaux millièmes prenant en compte la copropriété EPSILON (ex-station ESSO)
- Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2022 et quitus de son mandat
- Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2022
  - . Dépenses de Gestion et Gros Travaux
  - . Parking ROME
- Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'exercice 2022

hs

- Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2024
  - . Budget commun
  - . Budget du Parking Rome
- Analyse et approbation du budget Gros Travaux avec maîtrise d'oeuvre de l'année 2024
- Election/réélection du Président pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026
  - . candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert
- Approbation du contrat de présidence
- Dans le cadre d'un échange d'administrateur avec l'ARES, élection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026 :
  - . candidature de Madame Marcelle MONTENAT en tant que représentante de l'ASERE auprès de l'ARES
  - . candidature de Monsieur GAUDIER Henri en tant que représentant de l'ARES auprès de l'ASERE
 étant précisé que l'assistance est de droit à toutes les réunions avec voix consultative
- Election /réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, des membres du SYNDICAT, soit 5 à 9 membres (article 14 de nos statuts)
  - . candidatures (par ordre alphabétique)
    - a) **Copropriétaires**
      - . Madame MONTENAT Marcelle
      - . Monsieur MUNIER Fabrice,
    - b) **Syndics**
      - . Cabinets FONCIA, LAEMMEL, SAINT CLAIR Immobilier, SYNCHRO IMMO 67, CITYA
- Election/réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, des membres de la Commission de Contrôle, soit 3 à 5 membres et un suppléant, (article 21 de nos statuts)
  - . Candidatures de (par ordre alphabétique)
    - . Messieurs CLERC François, FRESSY François, HIRSCH Yvon, SOUCIET Jean-Luc
- Divers (sans votes ni résolutions)
  - . Réseau de chauffage urbain Strasbourg Centre
  - . Centre Commercial
  - . Parking ROME
  - . Démocratie participative
  - . Livre Blanc de l'Esplanade

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

he

## **1) Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale**

**Président de séance** : Monsieur Albert HERNANDEZ, Président de l'ASERE,

A l'unanimité des membres présents ou représentés, l'assemblée générale désigne Monsieur Albert HERNANDEZ comme président de séance.

**Secrétaire** : Agence NEXITY, représentée par Madame ALBANESE Valentine, Secrétaire de l'ASERE,

A l'unanimité des membres présents ou représentés, l'assemblée générale désigne Madame ALBANESE comme secrétaire de séance.

### **Scrutateurs**

- Mme ACKERMANN
- M. EVERART

### **Vote sur la candidature de Mme ACKERMANN**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

### **Vote sur la candidature de M. EVERART**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## **2) Rapport Moral du Président**

Monsieur HERNANDEZ procède à un bref rappel des événements marquants intervenus depuis l'assemblée générale du 24 juin 2022.

Il fait état des décès de Monsieur André MALAN, secrétaire adjoint de l'ASERE durant de nombreuses années, de Monsieur Paul SOUVILLE ainsi que de Monsieur Roland BOOS, membre de notre commission de contrôle.

Il explique l'abandon des suspensions florales ainsi que le non-fonctionnement actuel des bassins eu égard aux conditions climatiques.

## **3) Approbation des nouveaux millièmes avec effet du 1er janvier 2023**

La résidence ESILON est terminée depuis la fin de l'année dernière. En conséquence, les 25 tantièmes anciens, relevant de l'ancienne station ESSO, sont remplacés par 609 tantièmes selon analyse faite par le Cabinet ARCHIMED.

La modification est minime soit une incidence de 0,584 %.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

hs

#### **4) Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2022 et quitus de son mandat**

Notre commission de contrôle, composée de Madame Catherine MINKER, Messieurs François CLERC, Yvon HIRSCH, s'est réunie le 24 mars 2023, afin de procéder au contrôle des comptes de l'année 2022. Il est donné lecture de ce rapport qui, par ailleurs, a été joint à la convocation de l'assemblée générale.

Le quitus aux vérificateurs aux comptes, au titre de l'exercice 2022, est accordé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

#### **5) Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2022**

Après la projection des différentes annexes 1 et 2, commentaires et explications, le président présente la synthèse de ces comptes.

Les frais de gestion, hors Gros Travaux et Parking Rome, représentent **637.602,57 euros** sur un budget de **636.000 euros** et pour comparaison en 2021, **607.636 euros**, en 2020 **601.600 euros**.

Les Gros Travaux représentent **400.000 euros** sur un budget de 400.000 euros et pour comparaison en 2021 **330.996 euros**, **351.666 euros** en 2020.

Le vote donne les résultats suivants :

Les comptes de l'année 2022, hors Parking ROME, pour un montant total de **1.037.602,57 euros** sont approuvés à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Les dépenses au titre du Parking ROME représentent **5.779 euros** sur un budget de 10.000 euros, en 2021 **24.084,05 euros**, en 2020 **8.314,97 euros**.

Le remplacement des dispositifs de contrôle d'accès ainsi que la mise aux normes (dispositif pompiers) démontrent ainsi leur efficacité.

Ce poste de dépenses fait l'objet d'un vote et d'une affectation particulière.

Ces dépenses, d'un montant de **5.779 euros** sont approuvées à l'unanimité par les membres concernés présents (9.279 voix / 17.374 voix).

hs

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## **6) Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'année 2022**

### **a) Membres du Syndicat**

Le quitus de gestion au titre de l'année 2022 est accordé aux membres du syndicat à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

### **b) Secrétaire Trésorier**

Le quitus de gestion au titre de l'année 2022 est ainsi accordé au Secrétaire Trésorier à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

### **c) Président**

Le quitus de gestion au titre de l'année 2022 est ainsi accordé au Président à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## **7) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2024**

- **Budget commun 2024**
- **Budget du parking ROME 2024**

Les deux budgets de fonctionnement pour l'année 2024 sont présentés et explicités.

Le budget commun est en augmentation de 6 % par rapport aux budgets des deux années passées.

### **A) Budget commun**

Ce budget d'un montant de **695.000 € TTC**, soumis aux votes, est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

hc

**B) Budget du parking ROME**

Ce budget d'un montant de 10.000 euros TTC, soumis aux votes des propriétés et copropriétés concernées, est adopté à l'unanimité des membres concernés, présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**8) Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de 2024**

Ce budget 2024 d'un montant de **400.000 euros TTC** présenté et explicité, est adopté à l'unanimité par les membres présents ou représentés.

Il est justifié compte tenu des programmes importants à venir (parking sud de la Citadelle, parking de la résidence Les Flamboyants).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**9) Election/réélection du Président pour un mandat de trois ans**

Soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

Adoption à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**Monsieur Albert HERNANDEZ est déclaré réélu pour une période de trois ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026.**

**10) Approbation du contrat de présidence**

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

Adoption à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**Cette résolution est adoptée.**

**11) Dans le cadre d'un échange d'administrateur avec l'ARES, élection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026**

Candidature de Madame MONTENAT Marcelle en tant que représentant de l'ASERE auprès de l'ARES

h2

. Candidature de Monsieur GAUDIER Henri en tant que représentant de l'ARES auprès de l'ASERE

Étant précisé que l'assistance est de droit à toutes les réunions avec voix consultative

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

Adoption à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée.

**12) Election /réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, des membres du SYNDICAT, soit 5 à 9 membres (article 14 de nos statuts)**

Candidatures (par ordre alphabétique)

a) **Copropriétaires**

. Madame MONTENAT Marcelle

. Monsieur MUNIER Fabrice

b) **Syndics**

. Cabinets FONCIA, LAEMMEL, SYNCHRO 67,  
CITYA, SAINT CLAIR Immobilier

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

Adoption à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée.

**Sont donc déclarés élus, ou réélus l'ensemble des candidats cités ci-dessus.**

**13) Election/réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, des membres de la Commission de Contrôle, soit 3 à 5 membres et un suppléant, (article 21 de nos statuts)**

Candidatures de (par ordre alphabétique)

. Messieurs CLERC François, FRESSY François,  
HIRSCH Yvon, SOUCIET Jean-Luc

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

Adoption à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Cette résolution est adoptée.

**Sont donc élus, ou réélus l'ensemble des candidats cités ci-dessus.**

**14) Divers**

a) **Suivi du réseau de chaleur Strasbourg Centre**

Malgré une décroissance régulière des niveaux tarifaires du mix énergétique, le chauffage représente une dépense importante au sein d'un budget domestique (près de 34 %) hors travaux particuliers.

1) intervention de Monsieur PEREA (Strasbourg Centre Energies)

Il nous présente le déploiement en cours du réseau et son évolution. Il nous informe, entre autres, de la réduction de la durée des contrats de fourniture de chaleur ramenée de vingt à **dix ans** et ce avec effet rétroactif au 1er octobre 2022.

2) intervention de Monsieur NEIMARCK

L'utilisation de stations numériques mobiles de mesures techniques a permis à deux copropriétés de gérer finement le fonctionnement de leurs sous-stations de chauffage.

Ainsi les copropriétés HAIPHONG et HANOÏ ont enregistré une baisse de consommation respectivement de 19 % et 16 % sur les quatre premiers mois de cette année.

Ces outils de diagnostic permettent en temps réel de constater le fonctionnement d'une sous-station, de vérifier la bonne application des mesures correctives éventuelles.

**b) Centre Commercial de l'Esplanade**

La préemption des lots de la SCI SUMA par l'Etablissement Public Foncier a été confirmé par le tribunal.

Une présentation du livre blanc de l'Esplanade, axée sur le Centre Commercial, est annoncée pour le 5 juillet 2023 à destination des propriétaires et locataires.

**c) Parking ROME**

Comme cité ci-dessus, le parking ROME est mis aux normes de par l'installation d'équipements « pompiers » sur chaque dispositif d'accès et les aires de circulation protégées d'un stationnement sauvage.

**d) Quartier de l'Esplanade – Démocratie locale**

Depuis deux ans, des réunions publiques, ateliers de concertation sont mis en place afin de permettre une information et une écoute des habitants sur les projets d'une Esplanade 2030.

Nous devons constater un manque d'intérêt et de motivation de la part des habitants.

Il est important de rappeler que les projets de la Municipalité sont nombreux, présentés via un schéma d'orientation du quartier de l'Esplanade comportant 16 projets en cours (réunion publique du 28 février 2023).

Il serait souhaitable, qu'à l'instar des conseils syndicaux de copropriété, dans chaque copropriété, se crée une instance de quelques habitants désireux de s'impliquer dans l'évolution de notre quartier.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'ordre du jour, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 15.

Le PRESIDENT M. HERNANDEZ 	La SECRETAIRE Mme ALBANESE 
Le SCRUTATEUR M. EVERAERT SYNCHRO 11 rue du Marais vert 67084 STRASBOURG Cedex Tél. 03 88 35 74 20 TRADIGESTION-SIRET 518 684 451 0033 	La SCRUTATRICE Mme ACKERMANN 

#### :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.**

Ces actions sont obligatoirement être introduites auprès du TGI de Strasbourg.