

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
Du 27 juin 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi vingt sept 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 **99 424 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 :

- Centre Commercial Victoire 361 / 100 000
- Médecine Préventive 215 / 100 000

soit un total de 576 tantièmes

**Ce qui porte le total des membres présents ou représentés à :
99 424/ 100 000èmes**

Pour information, la feuille de présence des membres et représentants Syndicaux relève que 23 copropriétaires sur 49 Copropriétés et / ou 55 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle-ci est appelée à délibérer, selon convocation du 14 mai 2025 sur l'ordre du jour suivant :

- Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale
- Rapport moral du Président
- Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2024 et quitus de son mandat
- Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2024
 - . 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 2024
- Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2026
 - . Budget commun
 - . Budget du Parking Rome

- Changement d'usage d'un bien – article 28 de nos statuts
Demande d'autorisation d'un changement d'affectation d'un bâtiment désigné sous le terme Centre Commercial Lot B, 4 rue Tarade (actuellement pharmacie Vauban), pour permettre la construction d'une résidence étudiante, avec pharmacie et pôle médical, selon dossier joint

- Modalités de renouvellement de nos instances
par la fixation du dépôt au 31 mars 2026 des candidatures écrites aux futurs mandats de président, membres du syndicat, commission de contrôle, administrateurs, qui seront désignés lors de l'assemblée générale du mois de juin 2026 avec une prise de fonction au 1^{er} janvier 2027

- Demande de réservation de parking (lot 171 de la copropriété Lot N)
- Divers (sans votes ni résolutions)
 - . Rue de Londres et projet de piste cyclable
 - . Centre Commercial
 - . Parking ROME
 - . Divers

Vous trouverez ci-joint :

Annexe financière 1 (état financier avant répartition) au 31 décembre 2024

Annexe financière 2 (Comptes de Gestion et Gros Travaux) au 31 décembre 2024 et budgets prévisionnels 2026

Situation des Syndicataires au 31 décembre 2024 avant répartition

Projet de construction d'une résidence étudiante

Pouvoir

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 LAMY, représentée par Madame ALBANESE, Secrétaire de l'ASERE,

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

Scrutateurs

- Madame MARCOUX
- Monsieur MICHAUD

Vote sur la candidature de Madame MARCOUX

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

Vote sur la candidature de Monsieur MICHAUD

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

2) Rapport Moral du Président

Monsieur HERNANDEZ fait un rapide résumé des activités de l'an passé, souligne que le budget alloué est respecté.

Il signale l'absentéisme conséquent par un accident de travail d'une durée de 6 mois plus deux mois de mi-temps thérapeutique, d'une maladie de 3 mois suivi d'une durée d'un mois de mi-temps thérapeutique.

Il attire l'attention sur la pyramide d'âge de notre personnel qui, à quatre ans, verra le départ en retraite de salariés expérimentés, motivés, soit la mémoire du quartier.

L'effectif devient insuffisant avec la difficulté majeure du recrutement pour notre activité diversifiée.

3) Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2024 et quitus de son mandat

Notre commission de contrôle, composée de Messieurs François CLERC, Jean-Luc SOUCIET, Monsieur François FRESSY s'est réunie le 20 mai 2025, afin de procéder au contrôle des comptes de l'année 2024.

Il est donné lecture de ce rapport.

Le quitus aux vérificateurs aux comptes, au titre de l'exercice 2024, est proposé au vote.

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

4) Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2024

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 **634.892,93 euros** sur un budget de **695.000 euros** et pour comparaison en 2023 **613.361 euros**, en 2022 **637.602 euros**.

Les Gros Travaux représentent **400.000 euros** sur un budget de 400.000 euros.

Il est à considérer que ce montant prend en charge une provision pour travaux à venir de **127.190,70 euros**.

Les comptes de l'année 2024, hors Parking ROME, pour un montant total de **1.034.892,93 euros** sont proposés au vote.

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

Les dépenses au titre du Parking ROME représentent **6.373,73 euros** sur un budget de 10.000 euros, en 2023 **5.670,65 euros**, en 2022 **5.779 euros**.

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

Ces dépenses, d'un montant de **6.373,73 euros** sont proposées au vote.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres concernés, présents ou représentés (17 374 tantièmes / 17.374 tantièmes).

5) Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'année 2024

a) Membres du Syndicat

Le quitus de gestion aux membres du syndicat, au titre de l'année 2024, est proposé au vote.

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

b) Secrétaire Trésorier

Le quitus de gestion au Secrétaire Trésorier, au titre de l'année 2024, est proposé au vote.

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

c) Président

Le quitus de gestion au Président, au titre de l'année 2024, est proposé au vote.

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

6) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2026

A) Budget commun

Pour les raisons explicitées précédemment :

- augmentation des charges de personnel,
- difficultés à maintenir un niveau qualitatif au sein de notre équipe,
- nécessité de prévoir une évolution de notre pyramide d'âges,
- augmentation prévisible des coûts de gros travaux à venir.

Il est nécessaire d'anticiper une augmentation des coûts de notre association, après une stabilisation maintenue depuis plus de dix ans.

C'est ainsi que nous proposons au vote un montant total de charges ASERE à hauteur de 1.174.000 euros .

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

A) Budget du parking ROME

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

7) Changement d'usage d'un bien – article 28 de nos statuts

Demande d'autorisation d'un changement d'affectation d'un bâtiment désigné sous le terme Centre Commercial Lot B, 4 rue Tarade (actuellement pharmacie Vauban), pour permettre la construction d'une résidence étudiante, avec pharmacie et pole médical.

Cette autorisation doit être décidée à la majorité des voix exprimées et aux conditions de quorum de l'article 9 (le nombre de voix des membres présents ou représentés doit être supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des membres).

Le quorum étant atteint, après présentation du projet et échanges,

la résolution suivante est soumise à vote :

L'assemblée autorise le propriétaire des bâtiments constituant le « Centre Commercial, Lot B » 2-4 rue Tarade, section 38, parcelles n°109,243 et 244, à modifier l'affectation de ce lot, sous réserve de la prise en charge par le bénéficiaire de l'autorisation de tous les frais engendrés par cette opération (géomètre, notaire, etc ...)

- Pour :	44 807 /100.000e
- Contre	42 636 /100.000e
- Abstention :	11 981/ 100.000e

En conséquence, l'autorisation est accordée.

Ont voté contre :

- LES LAUREADES	2 293
- LE PARC DE LA CITADELLE	6 204
- GARAGES LOT N1	498
- PERISCOPES 1	2 238
- ARCOLE	765
- MANTOUE	821
- NOBEL	1 027
- WAGRAM	765
- STOCKHOLM	731
- MICHEL ANGE	2 210
- PERISCOPE 2	2 197
- SIDOGE	2 267

- MILAN	2 284
- PERSPECTIVES 46	2 151
- DE GAULLE	2 439
- ILOT A Bât A	1 246
- ILOT A Bât B	1 669
- ILOT A Bât C	2 304
- ILOT A Bât D	1 045
- PERSPECTIVES 45	2 151
- VAUBAN	5 331

8) Modalités de renouvellement de nos instances par la fixation du dépôt au 31 mars 2026 des candidatures écrites aux futurs mandats de président, membres du syndicat, commission de contrôle, administrateurs, qui seront désignés lors de l'assemblée générale du mois de juin 2026 avec une prise de fonction au 1^{er} janvier 2027

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

9) Demande de réservation de parking
(lot 171 de la copropriété Lot N)

Après discussions, ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

10) Divers

- a) Rue de Londres et projet de piste cyclable
- b) Centre Commercial
- c) Parking ROME
- d) Divers

a) Rue de Londres et projet de piste cyclable

Monsieur Hernandez fait état du projet présenté par la Collectivité en assemblée de quartier début avril.

Ce projet modifiait les sens de circulation de la rue de Londres en introduisant deux sens uniques et une piste cyclable, transformait la rue de Stuttgart en sens unique.

Après de vives protestations, par information du 16 juin 2025, nous avons été informé que ce projet d'aménagement était suspendu.

b) Centre Commercial

Le Comité des Acteurs s'est réuni dans le cadre d'un 3^e atelier afin de présenter la synthèse des études urbaines et foncières et les suites en découlant.

Pour l'instant, la priorité est axée sur le bâtiment ex-Suma afin de permettre une remise en activité dans les meilleurs délais.

A suivre

c) Parking Rome

Toujours saturé

d) Divers

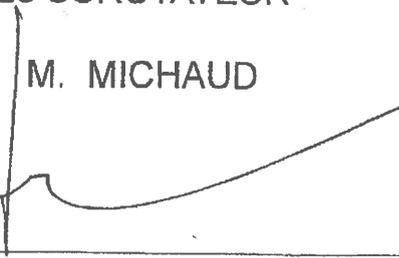
L'Université, par mail et courrier recommandé avec accusé de réception du 4 juin, nous a brutalement mis en demeure d'entreprendre rapidement des travaux urgents d'élagage arguant d'un danger permanent pour les personnels, chercheurs et étudiant fréquentant la MISHA.

Nous avons, sans tarder, fait procéder à un diagnostic phytosanitaire et mécanique de l'ensemble arboré mis en cause et appliquant les préconisations en découlant, fait procéder à l'abattage de 7 arbres.

Dans un souci de transparence, le compte-rendu de cet audit sera transmis à l'Université afin d'obtenir un rendez-vous afin de présenter les mesures ultérieures d'élagage.

Nous regrettons cette façon abrupte de gestion d'un problème de mitoyenneté qui aurait pu s'entamer dans un esprit de dialogue et de concertation.

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 M. HERNANDEZ 	La SECRETAIRE Mme ALBANESE 
Le SCRUTATEUR M. MICHAUD 	La SCRUTATRICE Mme MARCOUX 

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.

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