

**ASSOCIATION SYNDICALE DE
L'ENSEMBLE RESIDENTIEL
DE L'ESPLANADE – ASERE.**

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
Du 19 juin 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vendredi dix-neuf 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 établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque Membre entrant en séance.

Sont absents et non représentés (8 600èmes) :

- MEDECINE PREVENTIVE (215), PERISCOPE I (2.238),
CENTRE COMMERCIAL VICTOIRE (361), IMMOBILIERE 3F (2.552),
PERSPECTIVES Parking (941), LAUREADES (2.293)

Ce qui porte le total des membres présents ou représentés à :
91 400 / 100 000èmes

Ainsi la présente Assemblée Générale, réunissant 91 400 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.

Pour information, la feuille de présence des membres et représentants Syndicaux relève que 18 copropriétaires sur 49 Copropriétés et/ou 55 Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

***Celle-ci est appelée à délibérer, selon convocation du 4 mai 2026
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 2025 et quitus de son mandat
- Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2025
 - o Dépenses de Gestion et Gros Travaux
- Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'exercice 2025

- Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2027
 - Budget commun
 - Budget du Parking Rome
- Analyse et approbation du budget Gros Travaux avec maîtrise d'oeuvre de l'année 2027
- Election/réélection du Président pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029
 - 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 2029 :
 - Candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert en tant que représentant de l'ASERE auprès de l'ARES
 - Candidature de Monsieur GUYON François en tant que représentant de l'ARES auprès de l'ASERE
 Etant 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 2029, des membres du SYNDICAT, soit 5 à 9 membres (article 14 de nos statuts)
Candidatures (par ordre alphabétique)
 - a) **Copropriétaires**
 - Madame MONTENAT Marcelle
 - Messieurs MUNIER Fabrice, STIRNEMANN Jean-Vincent
 - b) **Syndics**
 - Cabinets CITYA, FONCIA, IMMIUM LAEMMEL, SAINT CLAIR IMMOBILIER, SYNCHRO IMMO 67
- Election/réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029, 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, SOUCIET Jean-Luc, STOLL Jacques
- Divers (sans votes ni résolutions)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

h7

Nous avons le plaisir de saluer la présence de

Monsieur Hervé MORITZ, adjoint de quartier,
Monsieur KORCHI Rayanne représentant la Direction de territoire
Bourse Esplanade Krutenau

Madame HOLDRINET Rachel, directrice de projet, direction urbanisme
et territoires

Monsieur Nicolas MATT, conseiller eurométropolitain, vice-président au
sein de la Collectivité européenne d'Alsace et de Mme Anne REYMANN,
conseillère d'Alsace

1) Constitution du Bureau de l'Assemblée Générale

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

Cette résolution est adoptée par **88 683/100 000èmes** des membres
présents ou représentés.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

L'assemblée générale désigne Monsieur Albert HERNANDEZ comme
président de séance.

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

Cette résolution est adoptée par **88 683/100 000èmes** des membres
présents ou représentés.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

L'assemblée générale désigne Madame ALBANESE comme secrétaire
de séance.

Scrutatrice

- Mme Sylvie MARCOUX

Vote sur la candidature de Mme Sylvie MARCOUX

Cette résolution est adoptée par **88 683/100 000èmes** des membres
présents ou représentés.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

2) Rapport Moral du Président

Monsieur HERNANDEZ procède à un bref rappel des événements marquants intervenus depuis l'assemblée générale du 27 juin 2025.

3) Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2025 et quitus de son mandat

Notre commission de contrôle, composée de Messieurs François CLERC, François FRESSY, Jean-Luc SOUCIET, s'est réunie le 22 avril 2026, afin de procéder au contrôle des comptes de l'année 2025.

Il est donné lecture de ce rapport qui, par ailleurs, a été joint à la convocation de l'assemblée générale.

Soumis au vote, le quitus aux vérificateurs aux comptes, au titre de l'exercice 2025, est adopté par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

4) Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2025

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

Il tient particulièrement à expliquer la variation des frais de personnel en 2025, liée à un absentéisme conséquent durant les années 2022 à 2024 pour cause d'accidents de travail, maladie, mi-temps thérapeutique.

Egalement à rappeler l'opération « éclairage » étudiée et analysée en 2018, réalisée en 2019 par nos moyens propres, consistant au remplacement de 330 points d'éclairage par des lampes LED

Depuis 2019, le prix du kWh a progressé de 55 % en tarif nuit et de 38 % en tarif jour.

A) Les frais de gestion, hors Gros Travaux et Parking Rome, représentent **705.996,26 euros** sur un budget de **760.000 euros** et pour comparaison en 2024, **634.892 euros**, en 2023 **613.361 euros**.

Les Gros Travaux représentent **400.000 euros** sur un budget de 400.000 euros, éléments identiques en 2024 et 2023.

Le vote donne les résultats suivants :

Les comptes de l'année 2025, hors Parking ROME, pour un montant total de **1.105.996,26 euros** sont approuvés par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

B) Les dépenses au titre du Parking ROME représentent **12.288,58 euros** sur un budget de 10.000 euros, contre **6.373,73 euros**, en 2024, **5.670,65 euros** en 2023.

Ces dépenses, d'un niveau inhabituel, sont explicitées par
. l'installation de retro-kit sur deux barrières provoquant en cas de coupure de courant l'ouverture automatique de celles-ci
. le remplacement de 4 récepteurs GSM

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

Ces dépenses, d'un montant de **12.288,58 euros** sont approuvées à **16.924/17.374èmes** par les membres concernés présents ou représentés

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Faisant un retour en arrière, le Président rappelle des données importantes :

- Installation en **2014** d'un système de vidéo-surveillance
- Changement des télécommandes en **2015** (attribution de 1.600 télécommandes
- Le remplacement progressif des bornes en **2021** (entretien et réparations trop onéreuses) par la mise en place de barrières

Devant la recrudescence du vandalisme, il est nécessaire de moderniser le système de vidéo-surveillance permettant un suivi à distance.

Nous examinons actuellement une proposition en ce sens.

5) Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'année 2025

A) Membres du Syndicat

Le quitus de gestion au titre de l'année 2025 est accordé aux membres du syndicat par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

B) Secrétaire Trésorier

Le quitus de gestion au titre de l'année 2025 est accordé au Secrétaire Trésorier par **88 683/100 000èmes**.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

C)Président

Le quitus de gestion au titre de l'année 2025 est accordé au Président par **88 683/100 000èmes**.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

6) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2027

● Budget commun 2027

● Budget du parking ROME 2027

Les deux budgets de fonctionnement pour l'année 2027 sont présentés et explicités.

Le budget commun est en augmentation de 3 % par rapport aux budgets des deux années passées.

A) Budget commun

ha

Ce budget d'un montant de **790.000 euros** TTC, soumis aux votes, est adopté par **88 683/100 000èmes**.

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

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 par **16 924/17 374èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

7) Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de 2027

Ce budget 2027 d'un montant de **400.000 euros** TTC présenté et explicité, est adopté par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

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

Candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

a) Adoption par **84 819/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- MARENGO A (724), VENDOME (622), LE STOCKOHLM (731), JEAN ARP (2 267), AVENTIN (1 787)

Monsieur Albert HERNANDEZ est déclaré réélu pour une période de trois ans, soit du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2029.

9) Approbation du contrat de présidence

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :

a) Adoption par **84 819/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- MARENGO A (724), VENDOME (622), LE STOCKOHLM (731), JEAN ARP (2267), AVENTIN (1787)

10) Dans le cadre d'un échange d'administrateur avec l'ARES, élection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029

- Candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert en tant que représentant de l'ASERE auprès de l'ARES
- Candidature de Monsieur GUYON François 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 par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

11) Election /réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029, 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

- Monsieur STIRNEMANN Jean Vincent

b) Syndics

- Cabinets CITYA, FONCIA, IMMIUM LAEMMEL, SAINT CLAIR IMMOBILIER, SYNCHRO IMMO 67

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :
Adoption par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

Cette résolution est adoptée.

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

12) Election/réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029, 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, SOUCIET Jean-Luc, STOLL Jacques

Soumis aux votes, les résultats sont les suivants :
Adopté par **88 683/100 000èmes**

Ont voté contre :

- SCI OTH FONCIERE DU ROND POINT (450)

Abstentions :

- JEAN ARP (2 267)

Cette résolution est adoptée.

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

13) Divers

h9

A) Procédures contentieuses en cours

1) Contentieux sur le point 7 de notre assemblée générale du 27 juin 2025

Deux copropriétés ont contesté cette résolution autorisant un changement d'affectation d'un bâtiment désigné sous le terme Centre Commercial Lot B, 4 rue Tarade, prévoyant la construction d'une résidence étudiante avec pharmacie et pôle médical.

L'audience est fixée au 22 septembre 2026.

2) Contentieux sur le point 72 de la délibération du Conseil de l'Eurométropole en date du 19 décembre 2025

Après avoir mis en place un périmètre de prise en considération en 2023, sur le Centre Commercial de l'Esplanade, dans le cadre d'un projet de redynamisation du cœur de notre quartier, le Conseil a instauré l'extension du périmètre d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR), rajoutant l'avenue du général de Gaulle, la Rue de Rome.

Sur décision unanime de notre Syndicat le 15 janvier 2026, notre association a déposé un recours en annulation le 17 février 2026, estimant cette décision non fondée et contraire aux intérêts des habitants du quartier.

Monsieur Hervé MORITZ, adjoint à la maire de Strasbourg, chargé de l'urbanisme et du logement, intervient sur le sujet.

Il nous informe qu'en octobre prochain sera soumise une délibération retirant cette procédure.

Nous manifestons notre satisfaction unanime.

B) Réseau de chauffage urbain

Strasbourg Centre Energie, délégataire du réseau de chaleur urbain, présente les dernières actualités du réseau dont des travaux d'aménagement devant intervenir cet été sur la rue de Londres, côté lycée.

C) Projet ex-Suma

Pour mémoire, l'Etablissement public foncier d'Alsace, par arrêté du 19 mai 2022, avait préempté ce bâtiment qui avait fait l'objet d'un achat par la société Frank Immobilier.

Les diverses procédures (tribunal administratif, cour d'appel, pourvoi en Conseil d'Etat) ont abouti au rejet de la procédure de la Collectivité.

Ainsi, la société Frank Immobilier reprend son droit de propriété.

Elle nous présente un avant-projet

h7

D) Centre Commercial de l'Esplanade

Nous espérons que le dossier de réhabilitation du Centre Commercial sera repris sur de nouvelles bases avec l'actuelle mandature.
Et ce en corrélation avec le projet de la société FRANK Immobilier.

E) Loi Le Meur

Promulguée le 19 novembre 2024, la proposition de loi Le Meur (déposée par Mme Le Meur, députée EPR et M. Echaniz, député PS), dispose en son article 26d, qu'une copropriété peut voter une interdiction de mise en location de courte durée (cad de type airbnb) dans la copropriété à la majorité des 2/3 » et non plus à l'unanimité.

L'objectif de cette loi, selon les deux députés, est de lutter contre les nuisances des locations de courte durée pour les autres occupants d'un immeuble, et également de lutter contre la pénurie de logements.

Des particuliers et des syndicats professionnels de la location meublée ont porté le 18 décembre 2025 l'interprétation de cette loi devant la Cour de cassation, estimant qu'il s'agit là d'une atteinte au droit de propriété et à son usage.

La Cour de cassation a saisi le 24 décembre 2025 le Conseil Constitutionnel d'une QPC (question prioritaire de constitutionnalité).

Celui-ci a répondu, tout récemment, par décision du 19 mars 2026.

Le Conseil constitutionnel considère que cette loi Le Meur est conforme à la constitution, en ce que son champ d'application est limité :

- Elle ne s'applique pas à la résidence principale du propriétaire, mais uniquement à sa ou ses résidences secondaires
- Elle ne concerne que les locations de courte durée
- Elle doit être votée par la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 de ceux-ci
- Enfin, le règlement intérieur de la copropriété qui entend interdire les locations de courte durée doit contenir la clause « d'habitation bourgeoise », c'est-à-dire qu'une occupation « commerciale » n'est pas prévue pour que la copropriété puisse décider d'une telle interdiction
- Et enfin, cette décision des 2/3 des copropriétaires est réversible.

Il n'y a donc pas, selon le Conseil constitutionnel d'atteinte disproportionnée au droit de propriété ni à d'autres droits et libertés garantis par la Constitution.

F) Projet pharmacie Tarade

Selon nos dernières informations, un nouveau permis de construire est en cours de délivrance.

G) Projet d'une résidence étudiante Place d'Islande

Nous restons dans l'attente d'informations

Plus aucune question n'étant inscrite à l'ordre du jour, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11 h 45.

Le PRESIDENT M. HERNANDEZ 	La SECRETAIRE Mme ALBANESE 
Le SCRUTATEUR	La SCRUTATRICE Mme Sylvie 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 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.

hg