

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 19 DECEMBRE 2014**

L'an deux mille quatorze, le vendredi 19 décembre à compter de neuf heures 30, 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 émarginée par chaque Membre entrant en séance.

Cette feuille de présence permet de constater que la présente Assemblée Générale, réunissant 96.892 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 :

- RIVOLI 2	446/ 100.000
- VENDOME	626/ 100.000
- OTH Foncière	453/ 100.000
- PERSPECTIVES Parking	947/ 100.000
- GARAGES Lot N	<u>636/ 100.000</u>

3.108/ 100.000

Pour information, la feuille de présence des Représentants Syndicaux relève que 21 co-proprétaires de 18 Résidences sur 55 Copropriétés et / ou Immeubles ont également assisté à l'assemblée.

Celle ci est appelée à délibérer, selon convocation du 20 octobre 2014, 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 2015
 - . budget commun 2015
 - . budget du parking ROME 2015
- 4 . Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de 2015
 - . budget commun 2015
 - . budget du parking ROME 2015
- 5 . Election / réélection du Président pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017
 - . candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert
- 6 . Approbation du contrat de présidence

ha

7 . En confirmation de la décision de l'assemblée générale de l'ASERE du 9 novembre 2007 de procéder à un échange d' « Administrateur » avec l'ARES, élection pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017

. candidature de Monsieur MALAN André en tant que représentant 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 ces deux personnes assisteront de droit à toutes les réunions du SYNDICAT avec voix consultative

8 . Election / réélection pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, des Membres de la Commission de Contrôle, soit 3 à 5 membres et un suppléant, (article 21 de nos statuts)

Candidatures de Messieurs BECK Thierry, BOOS Roland, CLERC François, DESTOUCHES Jean Christophe, ZIRNHELD Jean Pierre

9 . Election / réélection pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017, des Membres du SYNDICAT, soit 5 à 9 membres (article 14 de nos statuts), candidatures par ordre alphabétique :

a) Copropriétaires : Mesdames AMMERICH Michèle, MONTENAT Marcelle, Messieurs BECK Thierry, BLECH Jean Jacques, FIEFEL Alain, HIRSCH Yvon, MELIN Jean Pierre, MUNIER Fabrice, STRUB Bernard

b) Syndics : Cabinets CITY A, FONCIA BINTZ, LAEMMEL, SAINT CLAIR IMMOBILIER, TRADIGESTION

10 . Au titre du suivi du chauffage urbain, élection / réélection pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017 de trois Représentants de l'ASERE auprès des différentes instances et notamment de la CUS, (candidatures de Messieurs BLECH Jean Jacques, MALAN André, Cabinet SAINT CLAIR IMMOBILIER)

11 . Divers, sans vote ni résolution

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 FIEFEL
- Monsieur BLECH
- Monsieur GOETZ

à l'unanimité des membres présents ou représentés.

2) Rapport Moral du Président

Monsieur HERNANDEZ fait état des événements majeurs intervenus depuis la dernière assemblée générale du 20 juin 2014.

3) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2015

a) budget commun

Ce budget de fonctionnement a été présenté et commenté en commission de contrôle puis soumis à votre Syndicat lors de sa réunion du 10 octobre 2014.

Il a été bâti avec une double motivation :

- maîtriser la dépense en restant dans le droit fil du budget 2014
- tout en faisant face toutes les hausses incontournables, fiscales, sociales qui surviennent en 2015.

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

Pour un montant de 692.000 euros, ce budget de fonctionnement 2015 est adopté par 80.154 /100.000

Abstentions :

- COLISEE	2.246/100.000
- CITADELLE	6.240/100.000
- Centre Commercial B	130/100.000
- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
- MILAN	2.297/100.000
- PERSPECTIVES 46	<u>2.164/100.000</u>
Total	15.241/100.000

Contre :

- MARENGO A	728/100.000
- ARCOLE	<u>769/ 100.000</u>
Total	1.497/ 100.000

b) budget du Parking ROME 2015

Ce budget ne concerne que les huit propriétés et copropriétés du parking ROME. Ces dépenses représentent les frais de gestion du parking (contrat d'entretien, franchises de sinistres, remises en état de bornes endommagées, divers travaux de maintien en fonctionnement de cet ensemble de contrôle d'accès.

Après échanges, le budget est mis au vote des seuls huit membres.

Pour un montant de 10.000 euros, ce budget de fonctionnement 2015 est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

4) Gros travaux avec maîtrise d'œuvre, analyse et approbation du budget au titre de l'année 2015

a) budget commun 2015

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 syndics 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.

Une brève rétrospective des Gros Travaux sur les 13 dernières années est présentée. Ainsi, il est présenté à l'approbation de l'assemblée générale un montant TTC de 388.000 euros.

Après discussions, ce budget 2015 est adopté par **77.443/100.000**

Abstentions :

- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
- RIVOLI	387/100.000
- WAGRAM	769/100.000
Total	3.320/100.000

Contre :

- COLISEE	2.246/100.000
- CITADELLE	6.240/100.000
- Centre Commercial B	130/100.000
- MANTOUE	826/100.000
- PERSPECTIVES 46	2.164/100.000
- MILAN	2.297/100.000
- MARENGO B	729/100.000
-MARENGO A	728/100.000
-ARCOLE	769/100.000
Total	16.129/ 100.000

b) budget Parking ROME

Ce budget ne concerne que les huit propriétés et copropriétés du parking ROME. Il s'agit de la reconduction d'une ligne budgétaire prévue et adoptée en 2014 mais dont la réalisation, dépendante du changement de système d'accès de ce Parking, n'a pu se faire jusqu'à présent.

Pour un montant de 16.200 euros, ce budget de Gros Travaux 2015 est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

5 Election / Réélection du Président

Monsieur HERNANDEZ rappelle qu'il s'agit d'élire le Président de l'ASERE à compter du 1er janvier 2015 pour une durée de trois ans,

A l'issue d'un court échange de vues, plus personne ne souhaitant s'exprimer, la candidature de Monsieur HERNANDEZ Albert est mise aux voix.

Monsieur Albert HERNANDEZ, est réélu Président de l'ASERE, pour un mandat de trois ans, à compter du premier janvier deux mille quinze, par 80.056/100.000

Abstentions :

- COLISEE	2.246/100.000
- CITADELLE	6.240/100.000
- Centre Commercial B	130/100.000
- ARCOLE	769/100.000
- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
- PERSPECTIVES 46	2.164/100.000
- MILAN	<u>2.297/100.000</u>
Total	16.010/100.000

Contre

- MANTOUE	826/100.000
-----------	-------------

6 Approbation du contrat de Présidence

A la suite de ce vote, le contrat de Présidence, qui était joint à la convocation, est mis aux voix, après avoir bien précisé que si la rémunération doit légalement être soumise au paiement des contributions sociales, il ne pourra en aucun cas être considéré comme un contrat de travail.

Le contrat de Présidence qui sera co-signé pour le compte de l'ASERE par le Président et l'Agence NEXITY, secrétaire, est adopté par 80.882/100.000

Abstentions :

- COLISEE	2.246/100.000
- CITADELLE	6.240/100.000
- Centre Commercial B	130/100.000
- ARCOLE	769/100.000
- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
- PERSPECTIVES 46	2.164/100.000
- MILAN	<u>2.297/100.000</u>
Total	16.010/100.000

7 ARES – ASERE - échange d'Administrateurs

a) L'assemblée générale, par **94.728/100.000** élit pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, Monsieur **André MALAN** en tant que représentant de l'**ASERE** auprès de l'**ARES**, étant précisé qu'il assistera de droit à toutes les réunions du SYNDICAT avec voix consultative.

Abstention :

- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
-------------------	---------------

b) L'assemblée générale, par **94.728/100.000** élit pour un mandat de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, l'**ARES** représentée par Monsieur **Henri GAUDIER** en tant que Membre du SYNDICAT, étant précisé qu'il assistera de droit à toutes les réunions du SYNDICAT avec voix consultative.

Abstention :

- PERSPECTIVES 45	2.164/100.000
-------------------	---------------

8 Commission de contrôle

Nos statuts, article 21, précisent tant la composition, le fonctionnement que ses attributions.

Ont chaque fois été nommés, par 5 votes successifs,

par **94.728**/100.000, membres de la Commission de contrôle de l'ASERE, pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017,

Monsieur BECK Thierry

Abstention :

- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

Monsieur BOOS Roland

Abstention :

- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

Monsieur CLERC François

Abstention :

- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

Monsieur ZIRNHELD Jean Pierre

Abstention :

- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

par **91.449**/100.000, membre de la Commission de contrôle de l'ASERE, pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017

Monsieur DESTOUCHES Jean Christophe

Abstentions :

- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

- DE GAULLE 2.453/100.000

Total 4.617/100.000

Contre :

- MANTOUE 826/ 100.000

Le Président rappelle que deux représentants de la commission, dont son secrétaire, sont invités et assistent avec voix consultative aux réunions du syndicat .

9 Election / réélection des Membres du SYNDICAT

Nos statuts prévoyant 5 à 9 membres au sein de cet organe décisionnaire et compte tenu d'un nombre supérieur de candidats, chaque copropriété est appelée à voter pour 9 candidats maximum.

Ainsi , à l'issue des votes sont déclarés élus, à la majorité des voix, selon la liste d'enregistrement des votes visée par les scrutateurs, membre du SYNDICAT pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017,

- BLECH Jean Jacques	par	75.195 / 100.000
- HIRSCH Yvon	par	77.248 / 100.000
- MONTENAT Marcelle	par	89.201 / 100.000

- MUNIER François	par	90.498 / 100.000
- STRUB Bernard	par	88.045 / 100.000
- FONCIA BINTZ	par	77.080 / 100.000
- LAEMMEL	par	76.351 / 100.000
- SAINT CLAIR Immobilier	par	72.742 / 100.000
- TRADIGESTION	par	75.195 / 100.000

Monsieur Hernandez félicite ces membres pour leur nomination et les informe de la prochaine réunion de cette instance qui se tiendra **vendredi 9 janvier 2015 à 11 heures** (ordre du jour entre autres : renouvellement du contrat de secrétaire-trésorier et de la convention d'attribution de la mission de maîtrise d'œuvre).
La convocation sera établie avec les documents nécessaires.

10 Election / réélection de la Commission de suivi du chauffage urbain

Ont chaque fois été nommés,
par **94.728/100.000**, représentants de l'ASERE au titre du suivi du chauffage urbain auprès des différentes instances, et notamment de la CUS, pour un mandat de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2017,

- Monsieur BLECH Jean Jacques
Abstention :
- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000
- Monsieur MALAN André
Abstention :
- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000
- Cabinet SAINT CLAIR Immobilier
Abstention :
- PERSPECTIVES 45 2.164/100.000

11 Divers

a) Compte-rendu de la réunion de suivi du chauffage urbain, tenue ce 27 novembre
Messieurs BLECH et MALAN ont participé à cette réunion et en font rapport à l'assemblée.

b) Clôture des terrains de l'Université jouxtant les Collège Doctoral Européen et MISCHA

En juillet dernier, nous avons rencontré des représentants de l'Université (Messieurs LARME et D'AURIA) qui nous ont fait part de leur besoin de clôturer un passage longeant l'Université au regard des terrains des copropriétés VICTOIRE et HANOÏ.
Nous avons ainsi convenu de concert avec eux des dispositions à prendre.
Un élagage d'arbres a été effectué par nos soins en même temps que l'Université faisait procéder à un abattage d'arbres implantés sur la mitoyenneté des espaces.
Puis une fermeture par un grillage a été effectué par les soins de l'Université, clôturant ainsi l'espace cité.

c) Réunion publique du 21 novembre 2014

Cette réunion qui s'est tenue dans la salle du Tambourin à l'ARES nous semble avoir été un succès tant par le nombre des présents que par les questions posées et les débats engagés.

Il est important toutefois de constater une méconnaissance importante de l'environnement juridique de notre association ainsi que des droits et obligations de nos membres.

Cette démarche devra être renouvelée.

Nous relevons avec plaisir les présences de Madame SEILER et Monsieur Olivier BITZ qui a pu débattre, entre autres, sur le sujet de la rétrocession .

d) Projets de résolution demandés et non portés à l'inscription de l'ordre du jour de la présente assemblée générale

12 résolutions sur cinq sujets différents sont parvenus pour inscription à l'ordre du jour. En sa réunion du 10 octobre 2014, après analyse et débats, le Syndicat a estimé que ces diverses résolutions ne pouvaient être inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée et réponse en a été ainsi faite à l'ensemble des demanderesses et demandeurs.

e) Evolution des systèmes d'accès et de contrôle du Parking ROME

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 privatifs 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 syndicataires du Parking ROME du 30 août 2006.

Compte tenu des dégradations constantes et des risques supportés par notre Association, il a été décidé la mise en place d'un système de vidéoprotection et le changement des télécommandes (constatation faite de copies de télécommandes en circulation).

L'installation des caméras est faite, l'affichage réglementaire réalisé et ainsi ce système a déjà fait ses preuves car nous avons pu refouler trois demandes de prise en charge d'accidents depuis début octobre.

L'étape suivante est le changement de télécommande qui va de pair avec la modification du logiciel d'accès (l'actuel étant obsolète, non réparable et saturé sur un accès).

Il sera nécessaire d'ajouter sur la convention actuelle de mise à disposition deux paragraphes supplémentaires portant l'information des systèmes de contrôle d'accès mis en place.

f) Procédure chauffage

Conformément à la décision prise lors de la réunion du Syndicat, le 8 juillet 2014, nous avons fait appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nancy du jugement prononcé par le Tribunal Administratif de Strasbourg le 18 juin 2014.

Cet appel est enregistré sous référence 14NC01654 le 15 août 2014.

g) Divers – chauffage

a) Une visite de la chaufferie de l'Esplanade a été organisée, le 30 juin 2014, sous l'égide de Madame BEY, vice-présidente de la CUS, en charge des réseaux de chaleur, à l'intention des Esplanadiens intéressés.

hr

A cette occasion, une journée de formation gratuite aux problèmes de la rénovation énergétique et des réseaux de chaleur a été proposée, pour une douzaine de personnes, à destination des présidents de copropriété ou responsable chaleur des conseils syndicaux.

Cette action de formation a été organisée par la SETE et assurée par un formateur professionnel extérieur.

b) Géothermie

Messieurs BLECH, GAUDIER, MALAN explicitent les enjeux de ce projet dont nous aurons certainement à débattre dans l'avenir.

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
Alain FIEFEL

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.

certifié conforme
le 19.12.2014
Assemblée
de l'Esplanade
STRASBOURG
22 88 61 40 51