

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

**PROCES VERBAL DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
Du 14 juin 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi quatorze 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.

Cette feuille de présence permet de constater que la présente Assemblée Générale, réunissant **94.184 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 450 tantièmes, PERISCOPES 1 2.238 tantièmes
- Centre Commercial Victoire 361 tantièmes, Immobilière 3F 2.552 tantièmes, Médecine Préventive 215 tantièmes

**soit un total de 5.816 tantièmes**

**Ce qui porte le total des membres présents ou représentés à :  
94.184 / 100 000èmes**

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 29 avril 2024 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 2023 et quitus de son mandat
- Analyse et approbation des comptes de l'exercice 2023
  - . Dépenses de Gestion et Gros Travaux
  - . Parking ROME

ha RGEJA

- Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'exercice 2023
- Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2025

- . 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 pole médical, selon dossier joint
- **Autorisation permanente donnée aux forces de police ou de gendarmerie nationale** de pénétrer dans les parties communes de nos copropriétés ou propriétés (renouvellement d'une précédente autorisation faite en 2004)
- **Divers (sans votes ni résolutions)**
  - . Réseau de chauffage urbain Strasbourg Centre
  - . Intervention de R.C.U.A.
  - . Intervention de Monsieur Neimark (régulation et optimisation du secondaire)
  - . Centre Commercial
  - . Parking ROME
  - . Divers

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 Monsieur Didier LITTNER, Secrétaire de l'ASERE,

A l'unanimité des membres présents ou représentés, l'assemblée générale désigne Monsieur Didier LITTNER comme secrétaire de séance.

*Handwritten signature/initials*

## **Scrutateurs**

- Monsieur Claude GASSMANN
- Madame Jacqueline ACKERMANN

### **Vote sur la candidature de Monsieur Claude GASSMANN**

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

### **Vote sur la candidature de Madame Jacqueline ACKERMANN**

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 23 juin 2023. Par le biais d'un diaporama, diffusé à l'ouverture de la séance, il explicite le traitement des sols pratiqué l'an passé, la plantation de prairies fleuries et une gestion différenciée des espaces verts. Il fait part également des absences importantes pour maladies, accident du travail, maladie professionnelle, mi-temps thérapeutique, subies depuis maintenant trois ans.

## **3) Rapport de la Commission de Contrôle au titre de l'exercice 2023 et quitus de son mandat**

Notre commission de contrôle, composée de Messieurs François CLERC, Yvon HIRSCH, Jean-Luc SOUCIET s'est réunie le 26 avril 2024, afin de procéder au contrôle des comptes de l'année 2023. 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 2023, 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 2023**

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 **613.361,18 euros** sur un budget de **647.000 euros** et pour comparaison en 2022 **637.602 euros**, en 2021 **607.636 euros**.

*la p... A*

Les Gros Travaux représentent **400.000 euros** sur un budget de 400.000 euros et pour comparaison en 2022 **400.000 euros**, **330.996 euros** en 2021.

Il est à considérer que ce montant prend en charge une provision pour travaux à venir de **111.889,04 euros**.

Les comptes de l'année 2023, hors Parking ROME, pour un montant total de **1.013.361,18 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 **5.670,65 euros** sur un budget de 10.000 euros, en 2022 **5.779 euros**, en 2021 **24.084 euros**.

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

Ces dépenses, d'un montant de **5.670,65 euros** sont proposées au vote.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres concernés, présents ou représentés (16.924 tantièmes / 17.374 tantièmes).

#### **5) Quitus aux membres du Syndicat, au Secrétaire Trésorier et au Président pour leur gestion au cours de l'année 2023**

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

Le quitus de gestion aux membres du syndicat, au titre de l'année 2023, 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 2023, 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 2023, est proposé au vote.

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

69 2 CJA

## **6) Analyse et approbation des budgets de fonctionnement de l'année 2025**

### **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 1.160.000 euros .**

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

### **B) 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 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 :	13.636 /100.000e
- Contre	40.218/100.000e
- Abstention :	40.330/100.000e

En conséquence, l'autorisation est refusée.

**8) Autorisation permanente donnée aux forces de police ou de gendarmerie nationale** de pénétrer dans les parties communes de nos copropriétés ou propriétés

Il s'agit là de renouveler une précédente autorisation faite en 2004.

Après échanges, une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de nos copropriétés ou propriétés est donnée aux forces de police ou de gendarmerie nationale.

Autorisation faite à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## 9) Divers

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

#### 1) intervention de Monsieur MARRE (Strasbourg Centre Energie)

La rénovation des infrastructures de notre réseau de chaleur s'accélère pour améliorer durablement la qualité du service.

Et ainsi fiabiliser le réseau, faciliter l'intervention des équipes techniques, limiter le nombre de clients concernés par les interruptions de service en cas d'incident.

Il nous est également présenté l'actualité du réseau et son évolution, ainsi que son actualité contractuelle et notamment un nouvel avenant au contrat de DSP qui s'appliquera dès ce mois.

Les travaux prévus cet été et notamment l'arrêt de celui-ci au mois de juillet pour 10 jours est rappelé.

#### 2) intervention de Monsieur NEIMARK

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

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


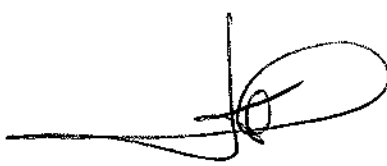

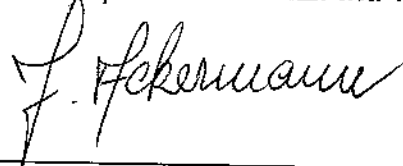
**b) Centre Commercial de l'Esplanade**

**Issu de la Revue de projet de l'Esplanade du 30 mai 2024**

A ce titre, la Collectivité prévoit des temps de consultation à destination des usagers afin de connaître leurs attentes lors d'ateliers de mi-septembre à début novembre avec une restitution de la consultation et une présentation des scénarios.

L'Eurométropole, sous couvert de la SPL DEUX-RIVES, a engagé un **marché public pour « Etude urbaine, programmatique et commerciale pour le Centre Commercial de l'Esplanade**

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 <b>PRESIDENT</b> M. HERNANDEZ 	Le <b>SECRETARE</b> M. LITTNER 
Le <b>SCRUTATEUR</b> M. Claude GASSMANN 	La <b>SCRUTATRICE</b> Mme Jacqueline 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.

ha 21 