

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE DU 03 Novembre 2016 à 17H15

L'an deux mille seize, le trois novembre à dix-sept heures quinze,

Les syndics de l'Association Syndicale des Copropriétaires de l'Ensemble Immobilier du Parc d'Entremont se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle à la Salle A.C.P.E SISE 1 RUE DES PEUPLIERS - 68170 RIXHEIM sur convocation qui leur a été adressée par la société CITYA ETIGE LOGEMENT, sur demande de Madame ROUSSET, la Présidente.

Madame ROUSSET souhaite la bienvenue aux membres présents.

**Il est constaté, d'après la feuille de présence, que les syndics présents ou représentés détiennent ensemble 81 338 /92 348 tantièmes soit 19 syndics sur 21**

M. RUFF représentant LA CLAIRIERE (4088), M. KIEFFER représentant les MAISONS INDIVIDUELLES (5047), M. TAG représentant L'HORIZON (4398), M. DUBOIS représentant PANORAMA (2639), M. LANSU représentant HERMITAGE (4022), M. SCHERRER représentant LE CENTRE COMMERCIAL (2057) et ENTREMONT S (5349), M. GRANER représentant ENTREMONT R (5296), M. ALYAFI représentant GARAGE RS (648), Mme OESTERLE représentant LES SAVINES II (2876), M. BESANCON représentant ENTREMONT KO (5441) - LES SAVINES III pour Mme JOHNER (1070) - ENTREMONT GH pour Mme BOHRER (4482), M. KUENY représentant LES SAVINES I (2163), Mme KAUFFMANN représentant ENTREMONT EC (7091), Mme RASSER représentant ENTREMONT LP (6593), M. ROLINET représentant ENTREMONT R123(6336), MME FURST représentant ENTREMONT Z1A (6668), M. WALLISER représentant ENTREMONT Z2Z3 (5074)

**Les syndics dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

ENTREMONT DB (6062), ENTREMONT IF (4948)

**Représentant 10 010 tantièmes sur 92 348 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillant aux différents votes**

#### **RESOLUTION N°1 : Désignation du bureau**

Selon l'article 12 des statuts de l'Association Syndicale de l'ensemble immobilier du Parc d'Entremont, Madame la présidente de l'association syndicale nomme deux scrutateurs pris parmi les membres de l'association, et un secrétaire pris parmi les membres de l'association ou en dehors d'eux.

Est nommée : Madame FRANCOIS..... scrutatrice,

Est nommé : Monsieur DUBOIS..... scrutateur,

Est nommée : Madame OESTERLE ..... scrutatrice,

Est nommée Madame LUX de Citya ..... secrétaire,

 FC AC FR

## RESOLUTION N°2 : Compte rendu d'activité

Madame ROUSSET fait lecture de son rapport d'activité pour l'année 2015.

## RESOLUTION N°3 : Désignation des membres du Comité aux Comptes

Après en avoir débattu, les membres présents désignent à l'unanimité en tant que commissaires aux comptes :

- Monsieur ROLINET Pierre,
- Madame KAUFFMANN Jacqueline,
- Monsieur MARSCHALL Stéphane,
- Monsieur GRANGER Dominique.

Ont voté pour : 81 338 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

## RESOLUTION N°4 : Fixation du montant des marchés et contrats relevant de la seule compétence de la Présidente de l'Association Syndicale

Les membres présents décident de fixer à 10 000.00 euros le montant des marchés et des contrats dont la passation relèvera de la seule compétence de la Présidente de l'Association Syndicale

Ont voté pour : 80 690 / 80 690 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Garage RS (648) / 81 338 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité.

## RESOLUTION N°5 : Fixation du montant des marchés et contrats relevant de la compétence des Syndicats de l'Association Syndicale

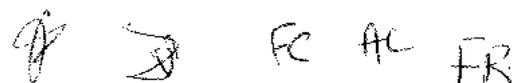
Les membres présents décident que la passation des devis et contrats dont les montants seront compris entre 10 000.00 euros et 25 000.00 euros relèvera de la compétence des Syndicats de l'Association Syndicale.

Ont voté pour : 81 338 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'FC', 'AL', and 'FR'.

**RESOLUTION N°6 : Fixation du montant des marchés et contrats relevant de la compétence de l'Assemblée Générale de l'ensemble des membres de l'Association Syndicale**

Les membres présents décident que la passation des devis et contrat d'un montant supérieur à 25 000.00 euros relèvera de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale de l'ensemble des membres de l'Association Syndicale

Ont voté pour : 81 338 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**RESOLUTION N°7 : Harmonisation des Rez-de-Jardin**

Madame ROUSSET rappelle que l'Association Syndicale et l'Union des Syndicats a dû prendre des décisions concernant l'harmonisation des rez-de-jardin.

Ces dispositions ont été soumises à l'ensemble des Assemblées Générales des Résidences du Parc d'Entremont en 2014 et remodelées lors des Assemblées Générales de 2015 :

*« Sauf cas spécifique connu, il est rappelé que l'entretien des rez-de-jardin incombera à chaque occupant. L'Association Syndicale et la Société ELAGAGE ET PAYSAGES DU HAUT-RHIN ne seront amenés à intervenir qu'en cas de défaillance d'un occupant (copropriétaire ou locataire). En pareil cas, la facturation sera imputée au copropriétaire concerné ».*

**RESOLUTION N°8 : Entretien des haies des Résidences**

Madame ROUSSET souhaite proposer que l'entretien des haies des Résidences de l'Ensemble Immobilier du Parc d'Entremont soit pris en charge par l'Association Syndicale et effectué par l'Entreprise ELAGAGE et PAYSAGES DU HAUT-RHIN. Cela permettra une harmonisation et une meilleure gestion de la taille des haies.

Madame ROUSSET précise lors de l'Assemblée que le coût de l'entretien s'élèvera à 2 180.00 euros par an pour deux passages pour l'ensemble de l'Association. Celui-ci sera intégré dans les charges courantes.

Ont voté pour : 74 217 / 74 217 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Panorama (2639), ENTREMONT GH (4482) soit 7 121 / 81 338 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité.

**RESOLUTION N°9 : Répartition des charges des Maisons Individuelles**

Madame ROUSSET rappelle que les Maisons individuelles ne participent aux charges de l'Association Syndicale qu'à hauteur de leurs tantièmes concernant l'antenne collective, les travaux et l'entretien du site internet ainsi que l'abonnement au CLCV.

 FC AC FR

### RESOLUTION N°10 : Situation des impayés

La Présidente de l'Association fait lecture de la situation des impayés et rappelle à chaque Syndicat l'importance de payer les charges.

### RESOLUTION N°11 : Approbation des comptes de l'exercice 2015 du 01.01.2015 au 31.12.2015

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2015 du 01.01.2015 au 31.12.2015, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 270 498.70 EUROS TTC.

Ont voté pour : 70 225 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : E/C (7091), Hermitage (4022) soit 11 113 / 81 338 tantièmes

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité.

### RESOLUTION N°12 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2017 du 01.01.2017 au 31.12.2017

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation, et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2017 débutant le 01.01.2017 et finissant le 31.12.2017, arrêté à la somme de 914 950,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant, ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice, le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel, objet de la présente résolution.

Ont voté pour : 77 316 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : Hermitage (4022) / 81 338 tantièmes

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité.

 FC AL. FR

**RESOLUTION N°13 : Désignation du Directeur Délégué**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis des Syndicats de l'Association Syndicale du Parc d'Entremont et après en avoir délibéré :

Désigne en qualité de Directeur Délégué le cabinet CITYA ETIGE LOGEMENT représenté par M. LAURENT EICHENLAUB, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI68022015000001713 délivrée par la CCI SUD ALSACE MULHOUSE, Garantie Financière assurée par GALIAN ASSURANCES.

Le Directeur Délégué est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/01/2017 pour se terminer le 31.12.2017.

La mission, les honoraires, qui, après négociation, s'élèvent au montant de 5 000.00 EUROS TTC, et les modalités de la gestion du Directeur Délégué seront ceux définis dans le contrat de mandat de Directeur Délégué joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Madame ROUSSET pour signer le contrat de mandat de Directeur Délégué adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 73 625 / 81 338 tantièmes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Z2-Z3 (5074), Panorama (2639) soit 7 713 / 81 338 tantièmes

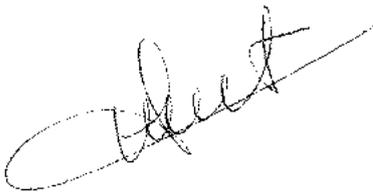
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité.

**RESOLUTION N°14 : Point divers : Encombrants, Biotope, Places Handicapés.**

Madame ROUSSET donne les informations sur les encombrants, l'avancement du Biotope ainsi que la création des places handicapés.

La présidente,  
Frédérique ROUSSET

Le Secrétaire  
Anaïs LUX



Monsieur DUBOIS

Les Scrutateurs



Madame OESTERLE

Madame FRANCOIS



AL FC

Trois AG ont été nécessaires au cours de l'année :

- 22 septembre lors de laquelle a été votée la transformation du bassin d'agrément en biotope, (29876 voix pour-18619 voix contre- 446 abstentions) les travaux sont en cours de réalisation réalisés depuis septembre 2016 , l'inauguration devant se faire au printemps 2017 ; les bancs ont été changés pour des modèles en bois qui seront vernis dès le printemps.
- 27 octobre lors de laquelle ont été votés les nouveaux statuts (22032 voix pour-15936 voix contre-2223 abstentions)
- 22 mars 2016 pour l'approbation des comptes de l'exercice 2014, l'approbation du budget prévisionnel 2016 et l'installation des lignes de communication très haut débit en fibre optique

#### Concernant les espaces verts :

Le travail d'entretien est réparti entre

- Mr Marzolf, jardinier permanent sur le site, chargé des plantations de fleurs et arbustes, de l'élagage de petits arbustes, ramassage de feuilles et déchets de taille, évacuation des bois issus de coupe, tonte et ramassage des gazons sur une zone déterminée (rue des sapins-rue des peupliers-rue des sorbiers-rue d'Entremont)
  - l'entreprise EPHR pour la tonte du gazon sur zone restante, abattage et élagage des arbres de grande taille, taille des haies vives et des arbres selon période de croissance
- Pour les plantations de fleurs d'été et d'hiver : nous avons constaté que plusieurs bacs sont défectueux en raison de la propagation des racines des arbres environnants ; ces bacs n'ont donc pas été refleuris cet hiver et seront nettoyés ; d'autre part des vivaces ont été plantées dans divers bacs permettant de garder une certaine verdure pendant les périodes de transition entre les périodes de fleurissement.

#### Forêt :

Avec Mr Peter et un délégué de Mr Kimmich chargé de l'environnement à Rixheim, plusieurs tournées de vérification ont été réalisées sur l'état des arbres du Parc révélant plusieurs infestations par des parasites et des champignons ainsi que le vieillissement, le dessèchement et également l'envahissement par des ailantes limitant l'épanouissement des jeunes plants ; un programme d'assainissement a été mis en place en plus des élagages et abattages d'urgence tel qu'il a été nécessaire:

- abattage noyer rue des Ormes
- abattage peuplier d'Italie rue A.Schweitzer
- Abattage de 2 épicéas et un pin 18 rue des sapins, 1 épicéa 12 rue des sapins
- abattage d'1 frêne donnant sur la rue des primevères (dégâts sur copropriété avoisinante)
- haubanage d'un chêne donnant sur l'accès du collège avoisinant

#### Parking :

En octobre 2015 : réfection du parking 2/3 rue des Ormes  
Rebouchage de trous sur divers parkings

Corbeaux : problème récurrent qui nous contraint à trouver une solution globale moins traumatisante que celle utilisée actuellement ; le décrochage partiel opéré en avril sur 2 jours pleins se montre insuffisant et inefficace, l'idéal étant d'évacuer tous les nids présents dans le Parc et alentour.

#### Informations :

Le local du jardinier a été nettoyé et remis en peinture ; un compteur électrique a été installé pour l'estimation exacte de la consommation du local ; la ligne téléphonique fixe , inutilisée, a été résiliée en août 015.

Le parking rue des peupliers sera réaménagé selon un plan réétudié pour préserver un maximum de végétation tout en offrant 35 places dont 2 réservées aux handicapés ; en raison des travaux prévus pour l'école primaire, l'aménagement de ce parking ne pourra être réalisé qu'en 2018 ou partiellement à partir de l'automne 2017

Une réunion avec la mairie a eu lieu en décembre 2015, la prochaine est prévue le 10 novembre.

Procès intenté contre l'AG de décembre 2013 : prochaine audience le 29 novembre

Restaurer la confiance envers les habitants du Parc a été une préoccupation commune de l'ASL et de l'UNION des syndicats ; dans cet objectif nous avons mis en place la « lettre » du trimestre pour une communication élargie de nos projets et des actions en cours pour le bien-être des résidents. D'autres actions seront entreprises en réponse à diverses suggestions.