

Assemblée Générale du 21 MAI 2003 Association Syndicale Libre « Le Jules César »

L'assemblée générale ordinaire de la copropriété « les cottages de Franconville » s'est tenue le 21 mai 2003 dans les locaux du centre socio-culturel de l'Epine Guyon à Franconville.

Elle a débuté à 20 h 45.

43 copropriétaires étaient représentés.

Les membres du bureau étaient présents, à savoir :

Messieurs TROUJA et STALIN, Madame MERO.

M. TROUJA a remercié les personnes présentes et a présenté l'ordre du jour :

- présentation et approbation des comptes 2002.
- projets et approbation des comptes 2003.
- problèmes et questions diverses.

1 : présentation et approbation des comptes 2002

COMPTES 2002

DEPENSES

intitulé	réalisées	budgetées	observations
électricité antenne	184.62	200.00	
entretien espaces verts	2 085.84	2 100.00	
entretien + travaux TV	0.00	2 400.00	disparition de l'entreprise
assurances	247.00	220.00	
fournitures (frais de Poste..)	96.28	80.00	dont 68.68 RAR relances impayés
travaux dalle 4G	1 833.47	0.00	remboursés par assurance
TOTAL	4 447.21	5 000.00	
débit exceptionnel	457.35		somme créditée 2 fois par erreur

RECETTES

intitulé	réalisées	budgetées	observations
remboursement assurance	1 833.47	0.00	cf travaux dalle 4G
charges encaissées	8 984.24		
TOTAL	10 817.71		

RAPPEL CONCERNANT LES CHARGES

charges 2002 réclamées au 17/04/02	5 000.00
charges antérieures dues au 17/04/02	7 374.64
total charges dues au 17/04/02	12 374.64

charges encaissées 1	6 617.96	entre 28/01/02 et 28/03/03
charges encaissées 2	2 366.28	entre 28/03/03 et 21/05/03
total charges encaissées au 21/05/03	8 984.24	
charges 2002 restant dues	1 040.00	
charges antérieures restant dues	2 350.40	
total charges impayées au 21/05/03	3 390.40	

Etat BANCAIRE 2002		
solde compte courant 28/01/02		8 591.07
	débit	crédit
recettes de charges		6 617.96
recettes de remboursement		1 833.47
dépenses	4 447.21	
débit régularisation BNP	457.35	
	4 904.56	8 451.43
solde compte courant 28/03/03		12 137.94

Des difficultés de gestion existent car certains copropriétaires ne règlent pas leur cotisation dans les temps et le bureau doit régulièrement faire des relances.

Cela est lourd à gérer et peut entraîner des désagréments. A ce propos, le bureau tient à exprimer ses excuses à Mme MAVIER et Mme KENNY.

Afin d'éviter tout problème, nous demandons à tous de régler leur cotisation de l'année avant le 31 octobre.

Néanmoins, nous avons pu, suite aux courriers avec AR et aux relances, récupérer les trois quarts des impayés, soit 5000 Euros sur les 7500 de l'année précédente.

Il reste à ce jour - 18 copropriétaires qui n'ont pas réglé la cotisation 2002.

- 1 personne qui doit celles de 2002 et 2001.

- 3 personnes qui refusent de régler la somme qu'ils doivent et qui équivaut à plus de cinq années d'impayés.

Pour ces dernières, il est demandé et voté à l'unanimité la poursuite de l'action judiciaire jusqu'à terme.

Il est rappelé que si une cotisation est demandée, c'est parce que nous sommes copropriétaires de certains espaces verts, des trottoirs, de certaines placettes et du réseau de télévision. Un bon entretien demande des moyens et ignorer ce fait revient à cautionner un délabrement du lotissement.

Le détail des comptes laisse apparaître :

- le respect du programme espace verts.
- la disparition de l'entreprise de maintenance TV
- la réparation de l'antenne effectuée par une nouvelle entreprise
- augmentation de la cotisation de l'assurance
- augmentation des frais de la Poste due aux AR

Nous pouvons noter qu'il n'y a pas eu de dépassement du budget et que le recouvrement des sommes dues ainsi que les réserves actuelles permettent d'envisager des travaux de réfection des placettes et trottoirs.

2 : projets et approbation des comptes 2003.

Les projets votés pour 2003 sont :

- d'établir des devis pour la maintenance de l'antenne TV et de prévoir une somme de 3000 Euros correspondant à trois réparations durant l'année.
- de poursuivre le recouvrement des impayés.
- de prévoir une 1ère tranche de travaux pour la refecton des trottoirs et placettes.

Le devis total étant de 24000 Euros, M STALIN propose différentes solutions :

- soit une tranche de travaux pendant 3 ans,
- soit la réfection des trottoirs par 50 mètres, en béton ferrailé ou en enrobé (à voir devis).

Il est décidé que cette première tranche s'élèverait à 8000 Euros et que cette somme serait reconduite sur trois ans.

Ensuite une proposition de travaux annuels réguliers sera discutée aux prochaines assemblées. Une demande d'aide à la Mairie sera faite.

Le budget 2003 s'établit donc comme suit :

BUDGET 2003

DEPENSES PREVISIONNELLES

intitulé	montant
électricité antenne	200.00
entretien espaces verts	2 100.00
entretien + travaux TV	3 000.00
assurances	250.00
fournitures (fr. de Poste..)	75.00
démarche judiciaire impayées *	2 000.00
TOTAL	7 625.00

dont 1084 travaux réalisés 03/03

remboursés dans procédure

travaux trottoirs * (3 ans)	24 000.00
-----------------------------	-----------

payés sur solde compte courant
à répartir sur 3 ans

total pris en compte pour charges (hors *)	5 625.00
soit charge par lot	45.00

PREVISION Etat BANCAIRE 2003		
solde compte courant au 28/03/03		12 137.94
prévision optimale compte bancaire		
	débit	crédit
dépenses courantes	5 625.00	
charges copropriétaires		5 625.00
recupération impayés		3 390.40
procédure judiciaire	2 000.00	
remboursement procédure		2 000.00
travaux trottoirs	8 000.00	
	15 625.00	11 015.40

La cotisation 2003 est donc fixée à 45 Euros de budget de fonctionnement normal
+ 30 Euros de provision pour travaux
soit **75 Euros à régler d'ici le 31 octobre 2003**

3 : problèmes et questions diverses

installation du cable ou satellite
borne cassée
respect du cahier des charges

4 : élection du nouveau bureau

M STALIN est démissionnaire du poste de trésorier. Nous pouvons le remercier pour son action au sein du bureau.

Deux nouveaux volontaires se proposent pour renouveler le bureau qui se compose ainsi :

- M TROUJA (président)
- Mme MERO (secrétaire)
- Mlle BELHIMER (antenne TV, devis cable et sat)
- M LE DOZE (trésorier)


G. STALIN