



**ASL**  
**Le Jules César**

**COPROPRIETE « LES COTTAGES DE FRANCONVILLE »**  
**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LE JULES CESAR »**  
**95130 FRANCONVILLE**

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GENERALE**  
**MERCREDI 30 MARS 2011**

**Étaient présents au bureau de l'Assemblée, le Conseil d'Administration**

PRESIDENT :	CHRISTIAN PIHOUEE
VICE PRESIDENT :	EMMANUEL PATRIGNANI
TRESORIERE :	HELENE QUIVRIN-LUSSIGNY
TRESORIERE ADJOINTE :	JOCELYNE NOIRAUD
SECRETAIRE :	FREDERIC GERBEAUX
RESPONSABLE DES TRAVAUX :	JEAN-MARC COCHAIN

**1. Constitution de l'Assemblée**

68 propriétaires sur 125 étaient présents ou étaient représentés.  
Il n'y a pas de condition de quorum conformément à nos statuts.

A partir de 20h 45, l'assemblée, alors valablement constituée, a pu débattre de l'ordre du jour.

**2. Désignation du président et du secrétaire**

Monsieur Christian PIHOUEE, président de l'ASL, se présente comme président de séance.

Monsieur Frédéric GERBEAUX, secrétaire de l'ASL, se présente comme secrétaire de séance.

**3. Élection de deux scrutateurs**

Monsieur BEAUFRERE Philippe (35 rue de Gascogne) se présente pour être scrutateur.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Monsieur BEAUFRERE Philippe est élu scrutateur à la majorité des présents ou représentés.

Monsieur LE BOMIN Dominique (22 rue de Gascogne) se présente pour être scrutateur.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Monsieur LE BOMIN Dominique est élu scrutateur à la majorité des présents ou représentés.

*Handwritten signatures and initials:*  
D. Bomin, C. Pihouee, E. Patrignani, H. Quivrin-Lussigny, J. Noiraud, F. Gerbeaux, J.-M. Cochain.  
JMC CIB  
1/6

#### 4. Rapport du Conseil d'Administration sur la répartition des dépenses

Présentation du compte d'exploitation par la trésorière et lecture des différentes lignes comptables.

Recettes :

- 69.64€ « remboursement frais bancaires » : écritures de régularisation de la BNP suite à des frais comptabilisés à tort pour un abonnement internet annulé.
- 30.00€ « remise de chèque erreur BNP » : encaissement d'un chèque sans remise par l'agence BNP suite à une interprétation de bénéficiaire. Ce chèque ne nous était pas destiné.

Dépenses :

- 55.29€ « frais bancaires » : frais comptabilisés à tort pour un abonnement internet annulé. La somme diffère de 14.35€ avec celle des remboursements car cette somme avait déjà été débitée en 2009.
- 30.00€ « régularisation remise de chèque » : chèque sans remise remboursé au bon destinataire des fonds.

Etat financier : 48 821.34€ au 31/12/2010. Toutefois, compte tenu des sommes affectées aux fonds de roulement et de travaux, le solde réel disponible est de : 13 898,35 €.

Présentation du compte général de gestion 2010 par la trésorière et lecture des différentes lignes comptables avec le détail des opérations. Le total des dépenses s'élève à 1823.00€ soit 48.61% du budget voté de 3750.00€.

Etat des soldes des copropriétaires : Celui-ci fait apparaître qu'en 2010, l'ensemble des propriétaires du lotissement a réglé ses charges. Il n'y a aucun débiteur.

Caisse : Un fonds de trésorerie a été constitué pour une valeur annuelle de 100.00€ conformément au vote de l'AG du 10/03/2010.

Les dépenses de 2010 s'élèvent à 18.60€ pour achat de timbres et d'essence (entretien placette).

Compte travaux : Un tableau reprenant l'ensemble des fonds affectés au compte travaux ainsi que les dépenses est présenté en détail.

#### 5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2010 au 31/12/2010, l'assemblée générale procède au vote du dit rapport tel qu'il lui a été présenté.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

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

#### 6. Quitus de gestion au Conseil d'Administration

L'assemblée générale procède au vote du quitus de gestion.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

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

ASL  
EP  
JMC  
GIB  
2/6

## 7. Ajustement et vote du budget de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011

Le budget 2011 est de nouveau soumis au vote pour ajustement comptable entre lignes budgétaires. Un ajustement budgétaire avait déjà été fait par rapport à l'année 2010 afin de diminuer les charges courantes (somme votée 3125.00€) et augmenter les charges pour travaux (somme votée 9325.00€).

Les 100.00€ de charges par lot correspondent à une répartition de 25.00€ en charges courantes et 75.00€ en charges pour travaux. **Cette somme était due au 1<sup>er</sup> janvier 2011.**

Il est rappelé que les charges sont appelées pour le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Si le règlement des charges n'est pas effectué, deux premières relances sont faites en courrier simple puis une mise en demeure est envoyée en recommandé avec accusé de réception. Cette démarche permet ensuite au Conseil d'Administration de l'ASL de faire une demande d'injonction de payer auprès du Tribunal de Grande Instance.

Au 30 mars 2011, 19 copropriétaires ne se sont pas acquittés des charges 2011.

L'ajustement du budget 2011 a été voté selon la répartition suivante : 20 € par lot pour charges courantes et 80 € par lot pour charges pour travaux (Cf. détail du budget en pièce jointe)

L'assemblée générale vote le budget prévisionnel proposé pour 2011.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

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

## 8.a. Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Un premier projet de budget 2012 est présenté par la Trésorière. Un ajustement a été fait par rapport au budget 2011 afin de diminuer les charges courantes (somme proposée 2500.00€) et augmenter les charges pour travaux (somme proposée 10 000.00€).

Il est décidé de présenter et de voter les projets de travaux avant de finaliser et de voter le budget pour l'année 2012 (cf. 8.b. en page 5)

## 9. Comparatif des coûts de fonctionnement entre un syndic professionnel et l'ASL

Une étude comparative entre les coûts d'un syndic professionnel et ceux de l'Association Syndicale Libre a été réalisée par les membres du CA. Elle est présentée à titre indicatif.

L'objectif de cette présentation est de mobiliser les bonnes volontés afin de continuer à tirer profit des atouts d'une ASL.

## 10. Point sur les travaux

### a. Boîtes aux lettres

Sur 5 fournisseurs contactés, 3 ont transmis des devis.

Les critères techniques de sélection étaient : fournisseurs assurant la pose ; blocs s'adaptant sur l'existant, toits en pente.

La société Decayeux a répondu dans le délai imparti et avec un dossier détaillé.

Les 3 fournisseurs proposent des matériels équivalents.

Les coûts de la configuration de base et des options (couleurs hors standard, clefs supplémentaires, plaquettes gravées) sont présentés.

3/6

Y

N.B. CP EP JB  
JMC GB

Votes par rapport aux options :

- Plaquettes gravées : non (à la majorité des voix). Le Conseil d'Administration de l'ASL propose d'éditer et de délivrer à chaque propriétaire des étiquettes à apposer sur les boîtes à lettres.
- Clés supplémentaires : non (à la majorité des voix)
- Couleurs : beige (à la majorité des voix).
- Fournisseur retenu : Decayeux.

Le vote par rapport au changement des boîtes à lettres avec les options choisies aura lieu à l'issue de la présentation de l'ensemble des projets de travaux.

A 22h45, Mr FLE (137 rue de Gascogne) représentant Mr/Mme GARRAIO (117 rue de Gascogne) ainsi que Mr BELHIMER (39 rue de Gascogne) quittent la séance sans transmettre de pouvoir.

#### b. Réfection des trottoirs

Sur 4 sociétés contactées, seule une a remis un devis : la société Fayolle.

Montant proposé TTC : 294.036,60 € (pour 4470 m<sup>2</sup>).

Le coût par copropriétaire s'élèverait à 2.352,30 €.

Différents modes de financement sont présentés :

- financement immédiat,
- financement par capitalisation,
- découpage par tranches.

A 22h55, Mme Valenta (7 rue de Gascogne) quitte la séance. Elle donne pouvoir à Mr JM Cochain

A l'issue de la présentation, l'Assemblée Générale, considérant que la somme à investir dans la réfection totale des trottoirs est beaucoup trop importante par lot, décide qu'il est préférable de ne procéder qu'au remplacement des parties les plus dégradées.

Afin de pouvoir financer ces travaux, il est décidé de valoriser le fonds de travaux pour constituer ainsi une provision. Dès lors que ces fonds ne sont pas affectés à une dépense spécifique votée en Assemblée Générale, elles font l'objet d'une « soute », en cas de vente du pavillon, c'est-à-dire d'un remboursement au vendeur par l'acheteur. Ainsi les fonds ne sont pas versés à perte.

Est aussi retenue l'idée que la qualification des parties endommagées à refaire en priorité sera établie par un professionnel, donc une personne extérieure au Conseil d'Administration de l'ASL, et ce, dans un souci de transparence vis-à-vis de l'ensemble des propriétaires.

#### c. Elagage des arbres

En préambule, il est précisé que lors du dernier nettoyage de la placette, seuls les membres du CA ont participé malgré une information par voie d'affichage à l'intérieur du lotissement.

En l'absence de « bonnes volontés » pour participer à l'entretien des espaces verts, il a été fait appel à une société pour procéder à l'élagage.

A 23h43, Mr Ramiamanana (6 rue de Gascogne) quitte la séance sans transmettre de pouvoir.

#### d. Antenne collective

La proposition d'un contrat de maintenance n'a pas été retenue en raison du coût important.

Le réseau a fait l'objet de plusieurs réparations en 2010 pour un montant total de l'ordre de 1.000 € pièces et main d'œuvre.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "JMC" and "GB", along with the page number "4/6".

e. Veolia

Malgré nos interventions auprès des Services de la Mairie, il n'est pas possible aujourd'hui de prévenir du passage des équipes de Veolia.

**8.b. Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012**

1. Vote préliminaire : remplacement des boîtes aux lettres

Vu l'absence de décision quant à la réfection des trottoirs, un seul poste de travaux reste soumis au vote : le remplacement des boîtes à lettres.

Sur la base de la configuration décidée à la majorité des voix (cf. point 10.a), il est procédé au vote sur l'engagement du projet de remplacement des boîtes aux lettres pour 2012.

- Vote contre Présents: 1 (Mr ALCAINA/Melle FAVIA, 10 rue de Picardie)  
- Vote contre Pouvoirs: 7 (Mr/Mme DOUGNAC (56 rue de Gascogne), Mr MERIRES/Melle CARRE (101 rue de Gascogne), Mr/Mme LEONARD (28 rue de Gascogne), Mr/Mme RODRIGUEZ (12 rue de Picardie), Mr/Mme AUBRY (2 rue de Picardie), Mr/Mme SGARD (57 rue de Gascogne), Mr/Mme TROLONGE (59 rue de Gascogne).  
Abstentions Présents : 0  
Abstentions Pouvoirs: 0

Le remplacement des boîtes aux lettres est par conséquent voté par l'Assemblée Générale à la majorité (56 voix pour, 8 contre).

Ces travaux seront financés par prélèvement sur le fonds de travaux préalablement constitué.

2. Vote du budget prévisionnel 2012

Après discussion, il est proposé aux participants de l'Assemblée Générale de voter pour un budget prévisionnel 2012 correspondant à **220 € de charges annuelles** réparties comme suit :

- 20 € de charges courantes,  
- 200 € de charges pour travaux.  
(cf détail du budget prévisionnel 2012 en pièce jointe).

Les charges pour travaux sont augmentées de 120 € par rapport au budget initial présenté au paragraphe 8.a.

- Vote contre Présents: 1 (Mr ALCAINA/Melle FAVIA, 10 rue de Picardie)  
- Vote contre Pouvoirs: 8 (Mr/Mme DOUGNAC (56 rue de Gascogne), Mr MERIRES/Melle CARRE (101 rue de Gascogne), Mr/Mme LEONARD (28 rue de Gascogne), Mr/Mme RODRIGUEZ (12 rue de Picardie), Mr/Mme AUBRY (2 rue de Picardie), Mr/Mme SGARD (57 rue de Gascogne), Mr/Mme TROLONGE (59 rue de Gascogne), Mr/Mme HEBTING (38 rue de Gascogne),  
Abstentions Présents : 0  
Abstentions Pouvoirs: 6 (Mr/Mme VALENTA (7 rue de Gascogne), Mme GAUTIER (3 rue de Gascogne), Mr AUBERT/Melle JUIN (13 rue de Gascogne), Mr/Mme RIZZO (19 rue de Gascogne), Mr/Mme FAROU (46 rue de Gascogne), Mr/Mme BENOIST (93 rue de Gascogne).

Le budget prévisionnel 2012 est donc adopté par l'Assemblée Générale à la majorité (49 voix pour, 9 contre et 6 abstentions).

**CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS**

*JMC EP*  
*EP*  
*DLB*  
*GB*

## 12. Élection de nouveaux membres

Candidature : Mme Catherine LAPASSET (65 rue de Gascogne)

Votes contre : 0

Abstentions : 0

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

Merci à Mme LAPASSET.

## 13. Renouvellement de mandat pour les membres actuels

Les membres actuels sont volontaires pour poursuivre leurs missions et se présentent au renouvellement de leur mandat.

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

La séance est levée à 0h13

Rappel de l'adresse e-mail : [asl@lejulescesar.fr](mailto:asl@lejulescesar.fr)

Le président de séance

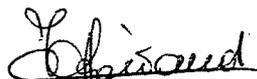
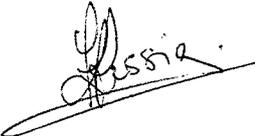
Secrétaire de séance

1er Scrutateur de séance

2ème Scrutateur de séance



Membre du bureau



**ANNEXE AU PROCES VERBAL**

**BUDGET PREVISIONNEL DES EXERCICES DU 01/01/2011 AU 31/12/2011  
ET DU 01/01/2012 AU 31/12/2012**

CODES ET LIBELLES	BUDGETS VOTES	
	BUDGET EN COURS	BUDGET PREVISIONNEL
	DU 01/01/2011 AU 31/12/2011	DU 01/01/2012 AU 31/12/2012
<b>60 ACHAT DE MATIERES ET FOURNITURES</b>		
602 ELECTRICITE	300,00	300,00
606 FOURNITURES	300,00	300,00
6063 ESPACES VERTS	400,00	400,00
<b>61 SERVICES EXTERIEURS</b>		
616 PRIMES D'ASSURANCES (MMA +ANCC)	750,00	750,00
<b>62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>		
6227 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	50,00	50,00
626 FRAIS POSTAUX	600,00	600,00
628 DIVERS	100,00	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>2500,00</b>	<b>2500,00</b>
<b>67 CHARGES POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		
671 BUDGET TRAVAUX VOTE PAR L'AG BUDGET ANNEE EN COURS	10 000,00	25 000,00
EPARGNE DISPONIBLE REPORT ANNEES ANTERIEURES DEPENSES POUR TRAVAUX	2336,48	

PAR LOT, LE BUDGET 2011 CORRESPOND A 100€ DE CHARGES ANNUELLES REPARTIES COMME SUIV :  
20€ DE CHARGES COURANTES  
80€ DE CHARGES POUR TRAVAUX

PAR LOT, LE BUDGET 2012 CORRESPOND A 228€ DE CHARGES ANNUELLES REPARTIES COMME SUIV :  
20€ DE CHARGES COURANTES  
200€ DE CHARGES POUR TRAVAUX

*DLR.*      *FB*  
*CP.*      *ED*  
*Q/B*      *Inc d.*