



01.39.74.35.05 ou 06.66.32.54.00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU JEUDI 24 MAI 2012 - ORDRE DU JOUR

1. **ÉLECTION** du (de la) président(e) de séance. VOTE.
2. **ÉLECTION** des scrutateurs. VOTE.
3. **ÉLECTION** de (de la) secrétaire de séance. VOTE.
4. **APPROBATION DES COMPTES** de l'exercice du 01.01.11 au 31.12.11. pour la somme de 45.663,18 € (détail joint en annexe). VOTE.
5. **RAPPORT DE L'EXPERT COMPTABLE**, M. Vincent RANCHON (en annexe).
6. **QUITUS AUX SYNDICS** de l'A.S.L. pour leur gestion durant la période considérée. VOTE.
7. **RENOUVELLEMENT DE LA MISSION** de M. RANCHON, expert-comptable, pour la somme annuelle de 2.900 € T.T.C. Ce montant étant prélevé sur la ligne "*frais de gestion*". VOTE.
8. **CONFIRMATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL** de l'exercice du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012 pour un montant de 45.000 €, hors travaux, investissements ou frais (détail joint en annexe). La quote part de chaque propriétaire est exigible en 2 fois : les 01.01.2012 et 01.07.2012. VOTE.
9. **BUDGET PRÉVISIONNEL** de l'exercice du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013 pour un montant de 47.000 €, hors travaux, investissements ou frais (détail joint en annexe). La quote part de chaque propriétaire est exigible en 2 fois : les 01.01.2013 et 01.07.2013. VOTE.
10. **RENOUVELLEMENT DE L'INDEMNITÉ** annuelle forfaitaire de 650,00 € destinée au président de l'association. Ce montant étant prélevé sur la ligne "*administration*". VOTE.
11. **ÉLECTION OU RÉÉLECTION** des syndics après appel des candidatures. VOTE.
Sortants : Mmes : Lebrasseur, Paoloni-Crottier et Sabel.
MM. : Brohan, Burochin, Ghesquière et Marchand.

12. AFFECTATION DES FONDS DEGAGÉS EN 2011

Le 26 mai 2011, l'assemblée générale avait décidé de porter le budget prévisionnel 2011 de 43.000 € à 50.000 €. Les dépenses réelles étant de 45.663,18 €, il ressort que 4.336,82 € ont été dégagés.

Il est proposé de verser cette somme sur un fonds dédiés aux futurs travaux. Cela représente 15,11 € pour un pavillon de 4 pièces et 17,27 € pour un pavillon de 5 pièces.

Ce montant étant affecté au lot (comme le fonds de roulement), en cas de mutation, il sera remboursé au vendeur par l'acheteur lors de la vente. VOTE.

13. RENOUVELLEMENT DES PLANTATIONS. VOTE.

Certaines plantations datent de 1980. Il est proposé d'affecter une somme de 1.000 € pour rénover les plantations de la résidence. Ce montant sera prélevé sur la ligne "*maintenance*" du budget.

14. FRAIS DE QUESTIONNAIRE (VOTE)

Lors des mutations, l'A.S.L. demande 40 € (à la charge des vendeurs) pour se couvrir des frais liés à la vente (photocopies diverses, frais de timbres, lettre avec A.R, mise à jour des fichiers etc.)

Il est proposé de continuer. Les fonds récoltés alimentant les recettes de l'A.S.L. (cf. dans le détail des comptes, la rubrique "frais de questionnaire").

15. IMPAYES (VOTE)

Certains propriétaires se servent de la trésorerie de l'A.S.L. comme d'une variable d'ajustement de leur propre budget. En cas de difficultés, l'ASL adopte une position souple pour ne pas aggraver la situation et dans la limite des fonds disponibles. Un arrangement est alors pris mais il arrive trop souvent qu'il ne soit pas respecté. Aussi, certains s'étonnent de voir la créance remise par un huissier, toutes relances amiables étant restées lettres mortes.

Les relances pour retard de paiement peuvent engendrer des frais. Il est proposé de les facturer 5,00 € (hors frais postaux) dès leur émission. Les sommes récoltées alimentant les recettes de l'A.S.L.

Les délais de paiement accordés par le bureau le sont à titre exceptionnel sachant qu'ils engagent des fonds qui appartiennent à tous. Il est demandé aux personnes concernées de méditer sur ce qui précède et ne pas rejeter sur d'autres leurs propres manquements.

Actuellement, 3 procédures de recouvrement sont ouvertes à l'encontre de :

- M. et Mme TISSIER (8 rue des Mouriets) pour 1.098,30 €
- M. NOUGUIER (2 placette du Chat Perché) pour 691,40 €
- M. et Mme SABATINO (19 rue des Mouriets) pour 279,88 €

Il va de soit qu'avant d'en arriver à ce stade, toutes les tentatives amiables sont restées vaines.

16. INFORMATIONS SUR LES PROCEDURES JUDICIAIRES EN COURS.

1. L'AGENCE GENERALE (suite à la plainte déposée en 2002)
2. La Sté DL BATIMENT pour des malfaçons observées lors des travaux effectués en 2010 et 2011.

DEMANDES D'AUTORISATION

(Elles ne seront abordées que si les demandeurs respectifs sont présents ou représentés).

17. A la demande sollicitée par M. & Mme VALENTIN, 4 placette de la Chandelle, autorisation d'installer une marquise plane en acier blanc au dessus de la porte d'entrée (largeur 155, hauteur 90), couverture polycarbonate alvéolaire translucide. VOTE.
18. A la demande sollicitée par M. & Mme FERREIRA, 1 placette des Poiriers, autorisation de changer leur porte de garage par une porte motorisée séquentielle blanche. VOTE.
19. A la demande sollicitée par M. LECOEUICHE, 21 rue des Framboisiers, autorisation de remplacer la grille de métal existante qui condamne le garage existant initialement, par une porte de garage à bascule blanche. VOTE.
20. A la demande sollicitée de M. et Mme JAMET, 13 placette des Pommiers, autorisation de poser un Velux 55 x 78 cm sur le toit côté voie ferrée. VOTE
21. A la demande sollicitée par Mme BOND, 23 rue des Erables, autorisation d'installer un sas vitré en PVC blanc. VOTE.
22. A la demande sollicitée par Mme BOND, 23 rue des Erables, autorisation de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle motorisée blanche. VOTE.
23. A la demande sollicitée par M. et Mme PANCRACE, 6 placette des Poiriers, autorisation de remplacer la porte d'entrée d'origine par une porte en alu blanc + verre opaque. VOTE.

L'OBTENTION D'AUTORISATIONS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NE DISPENSE PAS LES PROPRIÉTAIRES DES DÉCLARATIONS NÉCESSAIRES (voir en Mairie).

24. RÈGLES DE VIE

➤ **TAILLE DES HAIES**

Il est rappelé que la hauteur des haies vives ne peut excéder 2,00 mètres. Chaque propriétaire doit veiller à ce que sa haie n'empiète pas sur les parties communes : trottoirs, rues et espaces verts. D'autre part, les arbres ne doivent pas masquer les éclairages et doivent donc être taillés en conséquence.

➤ **VEHICULES VENTOUSES**

Les places de stationnement étant rares dans la résidence, tout véhicule restant de manière prolongée au même endroit, est susceptible d'être enlevé par les services compétents.

➤ **ENTREES DES PLACETTES**

Il est rappelé que les véhicules stationnés à l'entrée des placettes (à plus forte raison les camionnettes) le sont sous l'entière responsabilité des propriétaires respectifs. Surtout en cas de gêne lors de l'intervention des secours.

➤ **PARTIES COMMUNES**

Sur les parties communes, aucune place de stationnement n'est réservée. Elles ne peuvent donc être revendiquées. Les propriétaires de véhicule(s) devront cependant s'assurer que cela ne gêne pas la libre circulation des voisins. Cette mise au point devrait éviter certains litiges latents...

➤ **PLACETTES**

Est-il besoin de rappeler que les enfants jouant sur les placettes sont sous l'entière responsabilité de leurs parents. En cas de dégradations, ceux-ci pourraient avoir à subir les frais des remises en état que ce soit des parties communes ou privatives.

DÉPÔTS DES POUBELLES, CONTENEURS ET ENCOMBRANTS

(Pour la propreté et l'hygiène de tous, merci de respecter impérativement ces consignes)

DÉPÔTS DES ORDURES MÉNAGÈRES

Le mardi et le vendredi (sauf le 1^{er} mai) la veille ou le matin du ramassage, dans des sacs correctement clos.

DÉPÔTS DES CONTENEURS :

Le mardi (sauf le 1^{er} mai) à partir de 18h et reprise le plus tôt possible après le passage du camion.

DÉPÔTS DES ENCOMBRANTS :

Le troisième vendredi de chaque mois.

FRAIS DE GESTION

Maintenance informatique	22-janv-11	918,53 €	
Honoraires agence immobilière	29-janv-11	756,00 €	
Droits de garde	11-mai-11	15,24 €	
Indemnité Pdt ASL	14-juil-11	650,00 €	
Location salle collège	16-déc-11	125,00 €	
Frais d'huissier	24-déc-11	52,62 €	
Expertise comptable	31-déc-11	2 840,00 €	
Rompus charges	31-déc-11	0,97 €	
Frais bancaires	31-déc-11	144,00 €	5 502,36 €

ASSURANCE ET IMPÔTS

Assurance pavillon	11-juin-11	180,93 €	
Assurance R.C.	11-sept-11	252,87 €	
Taxes foncières	27-oct-11	844,00 €	1 277,80 €

MAINTENANCE ET ENTRETIEN

Fourniture jardinage	11-févr-11	415,33 €	
Carburant	16-févr-11	26,00 €	
Outillage	27-févr-11	251,04 €	
Outillage	12-mars-11	91,48 €	
Réfection clôture pavillon loué	17-mars-11	250,00 €	
Maintenance extincteurs	27-mars-11	81,61 €	
Carburant	17-avr-11	28,00 €	
Réfection lampadaires	04-sept-11	6 341,39 €	
Réfection lampadaire centre	04-sept-11	740,08 €	
Carburant	21-sept-11	27,00 €	
Plantations	10-oct-11	218,60 €	
Dégorgement colecteur placette Châtaigniers	15-nov-11	335,00 €	
Enrobé à froid	02-déc-11	81,85 €	
Ampoules	13-déc-11	213,61 €	
Carburant	14-déc-11	27,00 €	9 127,99 €



LOYERS

Loyers perçus	31-déc-11	-10 106,00 €	-10 106,00 €
---------------	-----------	--------------	---------------------

INTERÊTS LIVRET A

Intérêts Caisse d'Epargne	31-déc-11	-803,76 €	-803,76 €
---------------------------	-----------	-----------	------------------

PRODUITS DIVERS

Remboursement frais huissier dossier LAMI	31-déc-11	-2 830,00 €	
Frais de relances	31-déc-11	-250,00 €	
Questionnaires notaires	31-déc-09	-400,00 €	-3 480,00 €

TOTAL CHARGES COURANTES A REPARTIR			42 907,17 €
---	--	--	--------------------

TELEDISTRIBUTION

NUMERICABLE	05-févr-11	2 756,01 €	2 756,01 €
-------------	------------	------------	-------------------

TOTAL A REPARTIR SUR 265 PAVILLONS :			45 663,18 €
---	--	--	--------------------

Total annuel des charges 2011	4 pièces	159,94 €	
Total annuel des charges 2011	5 pièces	181,30 €	
Total mensuel des charges 2011	4 pièces		13,33 €
Total mensuel des charges 2011	5 pièces		15,11 €

FRAIS DE GESTION

Maintenance informatique	22-janv-11	918,53 €	
Honoraires agence immobilière	29-janv-11	756,00 €	
Droits de garde	11-mai-11	15,24 €	
Indemnité Pdt ASL	14-juil-11	650,00 €	
Location salle collège	16-déc-11	125,00 €	
Frais d'huissier	24-déc-11	52,62 €	
Expertise comptable	31-déc-11	2 840,00 €	
Rompus charges	31-déc-11	0,97 €	
Frais bancaires	31-déc-11	144,00 €	5 502,36 €

ASSURANCE ET IMPÔTS

Assurance pavillon	11-juin-11	180,93 €	
Assurance R.C.	11-sept-11	252,87 €	
Taxes foncières	27-oct-11	844,00 €	1 277,80 €

MAINTENANCE ET ENTRETIEN

Fourniture jardinage	11-févr-11	415,33 €	
Carburant	16-févr-11	26,00 €	
Outillage	27-févr-11	251,04 €	
Outillage	12-mars-11	91,48 €	
Réfection clôture pavillon loué	17-mars-11	250,00 €	
Maintenance extincteurs	27-mars-11	81,61 €	
Carburant	17-avr-11	28,00 €	
Réfection lampadaires	04-sept-11	6 341,39 €	
Réfection lampadaire centre	04-sept-11	740,08 €	
Carburant	21-sept-11	27,00 €	
Plantations	10-oct-11	218,60 €	
Dégorgement colecteur placette Châtaigniers	15-nov-11	335,00 €	
Enrobé à froid	02-déc-11	81,85 €	
Ampoules	13-déc-11	213,61 €	
Carburant	14-déc-11	27,00 €	9 127,99 €



(Handwritten signature)

LOYERS

Loyers perçus	31-déc-11	-10 106,00 €	-10 106,00 €
---------------	-----------	--------------	---------------------

INTERÊTS LIVRET A

Intérêts Caisse d'Epargne	31-déc-11	-803,76 €	-803,76 €
---------------------------	-----------	-----------	------------------

PRODUITS DIVERS

Remboursement frais huissier dossier LAMI	31-déc-11	-2 830,00 €	
Frais de relances	31-déc-11	-250,00 €	
Questionnaires notaires	31-déc-09	-400,00 €	-3 480,00 €

TOTAL CHARGES COURANTES A REPARTIR			42 907,17 €
---	--	--	--------------------

TELEDISTRIBUTION

NUMERICABLE	05-févr-11	2 756,01 €	2 756,01 €
-------------	------------	------------	-------------------

TOTAL A REPARTIR SUR 265 PAVILLONS :			45 663,18 €
---	--	--	--------------------

Total annuel des charges 2011	4 pièces	159,94 €	
Total annuel des charges 2011	5 pièces	181,30 €	
Total mensuel des charges 2011	4 pièces		13,33 €
Total mensuel des charges 2011	5 pièces		15,11 €

Vincent RANCHON
Expert Comptable
Inscrit à l'ordre de Paris/Ile de France
271, rue Paul Doumer
78510- TRIEL SUR SEINE

Triel, le 05 avril 2012.

N° SIRET : 45069475700011

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS 2011
A.S.L. LA CERISAIE

25, rue des Framboisiers – Triel sur Seine (78510).

Dans le cadre de ma mission j'ai été amené à procéder au pointage exhaustif des justificatifs de l'état « Dépenses / Recettes » de l'année 2011.

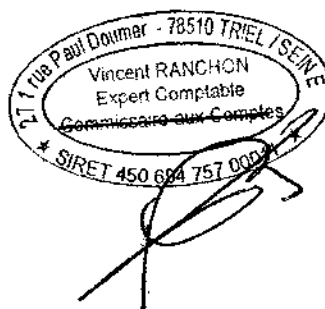
Les dépenses courantes nettes de 2011 s'élèvent à **45 663, 18 euros** (quarante cinq mille six cent soixante trois euros et 18 cents).

A ces dernières, il faut ajouter des **travaux engagés sur provision** pour la réhabilitation des réseaux qui s'élèvent à **15 921,90 euros**, des travaux de réfection des trottoirs qui s'élèvent à **18 856,73 euros** et des travaux pour la rénovation du pavillon à hauteur de **4 750,00 euros**.

J'ai également procédé au contrôle des postes de l'état des « **Dettes & Créances** » liés aux charges de la copropriété de l'année 2011 :

- Trésorerie (Caisse d'épargne, Livret A, Ecoreuil Expansion, Titres)
- Dettes envers les tiers (Fournisseurs, Salarié, Caisses sociales, Etat, locataire)

Au terme de mes contrôles, je n'ai pas relevé de faits de nature à remettre en question le montant de ces charges et des postes de Bilan qui leur sont liés.



Evolution des dépenses du 01.01.1990 au 31.12.2011

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Eau	335,96 €	421,84 €	302,35 €	149,76 €	515,87 €	430,69 €	435,30 €	781,27 €	540,31 €	298,40 €	951,78 €
E.D.F.	3 964,72 €	3 949,83 €	4 513,96 €	4 737,99 €	4 202,10 €	2 542,78 €	2 941,95 €	2 451,80 €	2 146,41 €	1 841,52 €	2 316,00 €
Salaires et charges sociales	40 219,47 €	34 295,13 €	27 708,04 €	19 190,98 €	22 209,45 €	24 620,88 €	34 973,85 €	27 623,26 €	30 738,72 €	24 707,34 €	29 756,86 €
Administration	463,84 €	289,31 €	1 027,40 €	1 811,59 €	2 350,40 €	1 707,01 €	2 225,01 €	1 781,44 €	1 323,85 €	1 040,48 €	1 081,05 €
Frais de gestion	9 299,39 €	8 039,47 €	8 384,70 €	8 628,61 €	8 689,59 €	8 827,41 €	9 103,05 €	9 572,26 €	7 982,68 €	6 698,36 €	8 320,32 €
Maintenance	16 281,46 €	9 152,83 €	10 535,60 €	8 665,05 €	4 639,73 €	10 737,25 €	5 887,12 €	5 004,97 €	5 680,74 €	4 997,71 €	8 610,96 €
Assurances et impôts	1 466,71 €	152,99 €	1 921,01 €	1 653,31 €	1 499,03 €	2 368,81 €	803,24 €	308,30 €	794,87 €	784,81 €	771,70 €
Télédistribution	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13 981,55 €
Loyers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2 083,66 €	-3 501,06 €	-3 404,21 €	-3 744,23 €	-3 990,55 €	-3 693,65 €	-4 231,39 €	-4 559,63 €
Intérêts LIVRET A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-822,59 €	0,00 €	0,00 €	-1 829,39 €
Produits divers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAUX	72 031,55 €	56 301,40 €	54 393,06 €	42 753,63 €	40 605,11 €	47 830,62 €	52 625,29 €	42 710,16 €	45 513,93 €	50 118,78 €	59 401,30 €

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Eau	921,29 €	480,41 €	783,19 €	571,14 €	461,38 €	387,01 €	569,09 €	397,27 €	650,30 €	657,67 €	854,19 €
E.D.F.	1 893,41 €	1 978,63 €	1 850,06 €	1 797,46 €	1 960,21 €	1 959,79 €	1 792,63 €	2 110,31 €	2 293,29 €	1 964,40 €	2 276,76 €
Salaires et charges sociales	27 343,08 €	20 494,45 €	26 686,00 €	29 812,38 €	27 274,97 €	32 887,95 €	33 649,17 €	35 574,57 €	36 316,48 €	38 914,90 €	38 020,05 €
Administration	3 577,51 €	2 857,70 €	2 059,53 €	3 005,60 €	3 900,13 €	4 583,42 €	1 609,78 €	1 731,62 €	3 609,43 €	807,97 €	237,33 €
Frais de gestion	7 698,84 €	0,00 €	0,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	4 456,00 €	4 942,81 €	3 885,43 €	2 020,78 €	4 922,34 €	5 502,36 €
Maintenance	7 106,23 €	1 740,72 €	2 945,04 €	6 482,62 €	8 374,00 €	4 731,54 €	6 339,61 €	1 566,42 €	9 715,26 €	3 559,84 €	9 127,99 €
Assurances et impôts	830,66 €	833,69 €	870,69 €	968,05 €	992,75 €	1 027,48 €	1 065,00 €	1 084,03 €	1 170,10 €	1 230,65 €	1 277,80 €
Télédistribution	8 198,21 €	2 406,41 €	2 406,41 €	2 406,41 €	2 439,84 €	2 506,68 €	2 573,52 €	2 634,51 €	2 716,01 €	2 724,59 €	2 756,01 €
Loyers	-452,77 €	-6 667,56 €	-4 341,96 €	-2 361,50 €	-3 607,47 €	-6 777,67 €	-9 482,61 €	-9 945,86 €	-10 325,30 €	-10 163,01 €	-10 106,00 €
Intérêts LIVRET A	0,00 €	-415,88 €	-903,58 €	-848,65 €	-747,45 €	-1 177,19 €	-170,85 €	-1 489,17 €	-597,34 €	-716,52 €	-803,76 €
Produits divers	0,00 €	-190,00 €	-400,00 €	-300,00 €	-370,00 €	-571,00 €	-3 332,53 €	-726,16 €	-1 768,76 €	-3 175,33 €	-3 480,00 €
TOTAUX	57 116,46 €	23 518,57 €	31 955,38 €	43 733,51 €	42 878,36 €	44 014,01 €	39 555,62 €	36 822,97 €	45 800,25 €	40 727,50 €	45 662,73 €

	2012 (prévu)	2013 (prévu)
Eau	800,00 €	900,00 €
E.D.F.	2 300,00 €	2 400,00 €
Salaires et charges sociales	40 000,00 €	41 000,00 €
Administration	2 000,00 €	400,00 €
Frais de gestion	4 100,00 €	5 500,00 €
Maintenance	4 000,00 €	5 500,00 €
Assurances et impôts	1 300,00 €	1 400,00 €
Télédistribution	2 800,00 €	3 000,00 €
Loyers	-11 500,00 €	-11 500,00 €
Intérêts LIVRET A	-100,00 €	-600,00 €
Produits divers	-700,00 €	-1 000,00 €
TOTAUX	45 000,00 €	47 000,00 €

BUDGETS PREVISIONNELS 2012 ET 2013						
	2010 (prévu)	2010 (réalisé)	2011 (prévu)	2011 (réalisé)	2012 (prévu)	2013 (prévu)
Eau	700,00 €	657,67 €	800,00 €	854,19 €	800,00 €	900,00 €
E.D.F.	2 100,00 €	1 964,40 €	2 300,00 €	2 276,76 €	2 300,00 €	2 400,00 €
Salaires et charges sociales	37 200,00 €	38 914,90 €	40 000,00 €	38 020,05 €	40 000,00 €	41 000,00 €
Administration	2 000,00 €	807,97 €	2 000,00 €	237,33 €	2 000,00 €	400,00 €
Frais de gestion	2 700,00 €	4 922,34 €	4 100,00 €	5 502,36 €	4 100,00 €	5 500,00 €
Maintenance	5 000,00 €	3 559,84 €	9 000,00 €	9 127,99 €	4 000,00 €	5 500,00 €
Assurances et impôts	1 300,00 €	1 230,65 €	1 300,00 €	1 277,80 €	1 300,00 €	1 400,00 €
Télédistribution	2 800,00 €	2 724,59 €	2 800,00 €	2 756,01 €	2 800,00 €	3 000,00 €
Loyers	- 10 000,00 €	- 10 163,01 €	- 11 500,00 €	- 10 106,00 €	- 11 500,00 €	- 11 500,00 €
Intérêts	- 300,00 €	- 716,52 €	- 100,00 €	- 803,76 €	- 100,00 €	- 600,00 €
Produits divers	- 500,00 €	- 3 175,33 €	- 700,00 €	- 3 480,00 €	- 700,00 €	- 1 000,00 €
TOTAUX	43 000,00 €	40 727,50 €	50 000,00 €	45 662,73 €	45 000,00 €	47 000,00 €

ETAT DES DETTES ET DES CREANCES AU 31.12.2011		
Intitulé	Débit	Crédit
Avance de trésorerie permanente		21 200,00 €
Provisions		193 157,13 €
Fournisseurs		19 647,41 €
Copropriétaires créditeurs		13 502,32 €
Copropriétaires débiteurs	3 461,83 €	
Compte d'attente		900,00 €
Charges à répartir	220 154,29 €	
Produits financiers		14 389,76 €
Trésorerie	39 180,50 €	
TOTAL GENERAL	262 796,62 €	262 796,62 €

EVOLUTION DES DEPENSES DEPUIS 1990

