



Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée

Siège social : 1er rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU

☎ : 09 64 10 86 16 (répondeur)

E-mail : asl-lachevauchee@orange.fr

Site Internet : <http://asl-la-chevauchee.fr>

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU VENDREDI 6 NOVEMBRE 2020

EXERCICE 2019

Le 6 novembre 2020 à 19h15, l'Association Syndicale Libre Résidence la Chevauchée a tenu son Assemblée Générale Ordinaire 1er rue Lavoisier à Balizy commune de Longjumeau. Les copropriétaires adhérents de l'association, ont été informés par convocation afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Émargement de la liste des présents et vérification des pouvoirs et du quorum.

- 1 Désignation des assesseurs et secrétaire de séance
- 2 Election d'un nouveau président
- 3 Point sur les dossiers en cours
- 4 Dépenses 2019 : compte rendu et rapport financier
- 5 Recettes 2019 : compte rendu et rapport financier
- 6 Approbation des comptes de l'exercice 2019 et quitus
- 7 Budget 2020
- 8 Réponse aux questions posées

En raison du contexte sanitaire et pour respecter les directives nationales, les copropriétaires ont eu la possibilité de participer aux votes soit en donnant leur pouvoir, soit en votant par correspondance, soit en se connectant sur zoom.

Après avoir comptabilisé les présents (7) les pouvoirs (50), les votes par correspondance (39) et les copropriétaires connectés (15) et après contrôle, les feuilles de présence indiquent que **111** copropriétaires sur **170**, représentant 87 284 parts sont présents ou représentés soit **66 %**.

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut se dérouler selon l'ordre du jour. Michel DUFFAU, Vice-Président, déclare alors l'Assemblée Générale ouverte à 19h15.

Le Vice-Président remercie les copropriétaires présents. Il présente au nom de l'association ses sincères condoléances aux familles qui ont perdu un être cher.

1) Désignation des assesseurs et secrétaire de la séance

Le Vice-Président propose la désignation des assesseurs et du secrétaire de séance :

- Mme SENECHAL Michèle comme assesseur
- M. TOUZEAU Josselyn comme assesseur
- Mme MELLOUKI Estelle secrétaire de séance

qui acceptent ces tâches.

2) Election d'un nouveau Président

Pour des raisons personnelles, Mr Jacques Marquet, Président, a démissionné le 18 mars 2020. Afin de permettre le bon fonctionnement de l'ASL, le Conseil Syndical a décidé, le 25 avril 2020, que Martine Joscet, trésorière et Michel Duffau, Vice-Président assureraient l'intérim de la Présidence jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

Après de très nombreuses années au service de l'ASL, Mr Philippe Hervé, conseiller, a démissionné le 13 novembre 2020, pour des raisons personnelles. Nous allons regretter sa présence et nous le remercions beaucoup pour son dévouement, son implication, sa bonne humeur et son agréable compagnie. Nous avons toujours pu compter sur son investissement.

En l'absence de candidature, **Martine Joscet** propose d'occuper le poste de Président **jusqu'à la prochaine Assemblée Générale** et se présente aux suffrages de l'Assemblée.

VOTE	Pour = 108	Contre = 0	Abstentions = 3 (lots 48-70-130)
-------------	-------------------	-------------------	--

Résultat : **Martine Joscet est élue Présidente, à l'unanimité des voix exprimées des présents ou représentés.**

Le prochain **renouvellement de l'ensemble du Conseil Syndical** aura lieu lors de l'AGO de 2021. Les candidatures éventuelles seront à adresser à l'ASL **avant le 1^{er} février 2021**. Après examen, le Conseil Syndical pourra coopter des membres que la prochaine Assemblée Générale validera.

Nous faisons appel pour la candidature au poste de Président dont les principales tâches sont (voir article 29 des statuts) :

- représenter l'ASL
- répondre aux mails et aux appels téléphoniques (sauf ceux concernant la trésorière)
- convoquer le conseil syndical et planifier, présider les réunions
- organiser l'assemblée générale (date, réservation salle, préparation des documents, impression, coordination,)
- préparer le compte rendu d'assemblée générale
- assurer le suivi des dossiers en cours
- relation avec la mairie et tout autre organisme

Nous faisons appel pour la candidature au poste de Conseiller qui serait, entre autre, chargé de déterminer les travaux à envisager dans le local et dans toute la résidence (allées, aire de jeux, terrain boules...) afin de maintenir toutes les installations dans un bon état et d'assurer le suivi des travaux.

3) Point sur les dossiers en cours

3.1 - RETROCESSION DE LA VOIRIE A LA COMMUNE

Nous sommes sur la bonne voie ! L'investissement de Mr Jacques Marquet et du Conseil Syndical a permis de faire évoluer ce dossier. Tout au long de l'année de nombreux mails, relances, appels, courriers ont été effectués.

Malgré ce gros travail fourni, il reste encore **2 propriétaires** pour lesquels les banques n'ont toujours pas transmis leur accord pour la levée des hypothèques.

3.2- BERGE DU ROUILLON

Rappel : nous sommes responsables de l'entretien du Rouillon côté la Chevauchée (articles 215-2 et 215-14 du code de l'environnement) mais aucune intervention ne peut être effectuée sans l'accord du SIAHVY

De très nombreux échanges entre Mr Jacques Marquet (par mails, téléphone et courriers) et le SIAHVY n'ont pas permis de débloquer la situation. Le Conseil Syndical a donc décidé de demander **un constat d'huissier, établi le 16/12/2019**. Ce constat montre par des photos la dégradation à l'endroit du collecteur et permet d'appuyer notre demande.

3.3 - ACCES HANDICAPES À LA SALLE DE REUNION

Lors de notre dernière assemblée générale, un propriétaire a soulevé le problème de l'accès de la salle de réunion par des handicapés. Nous avons pris contact avec la Mairie en mai 2019 puisque la salle est en majorité utilisée par des associations.

Nous avons reçu une proposition d'installation d'un élévateur (pente trop importante pour un accès plus classique) pour un coût total de 42 948 euros.

Compte tenu que l'ASL n'utilise cette salle que 2 ou 3 fois par an et que le reste du temps, elle est gérée par la Mairie et occupée par des associations, nous avons refusé cette solution trop onéreuse qui ne tenait pas compte de la maintenance, de la gestion des réparations et dégradations éventuelles.

Nous restons cependant ouverts à toute autre proposition que la Mairie pourrait nous adresser.

4) Dépenses : compte-rendu et rapport financier pour 2019

4.1 - ESPACES VERTS pour 2019

Le montant global pour les espaces verts s'élève à **30 912,80 €** (budget prévisionnel global 35 200 €) soit :

- **27 708,80 €** (budget prévisionnel : 28 200 €) pour le contrat annuel de l'entretien des espaces verts
- **3 204 €** (budget prévisionnel 7 000 €) pour les travaux de plantations et d'élagage

Avril 2019	Enlèvement de chenilles et pose Eco pièges	444 €
Décembre 2019	Elagage, taille et abattage d'arbres	2 760 €

4.2 – TRAVAUX pour 2019

Le montant des travaux réalisés est de **5 624,07 €** (budget prévisionnel 8 000 €), soit :

- **32,07 €** pour des travaux d'électricité
- **5 592 €** pour la réfection de portions d'allées

4.3 – ASSURANCES pour 2019

L'assurance annuelle souscrite auprès de la Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL) est de **543,50 €**.

4.4 – IMPÔTS FONCIERS pour 2019

Les impôts fonciers pour le local syndical se sont élevés à **1 621 €**.

4.5 – FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT pour 2019

Les frais de gestion et de fonctionnement sont de **4 436,54 €** (budget prévisionnel 5 000 €). Ils comprennent :

- Abonnement à Orange
- Abonnement site Internet
- Poste (boîte postale – lettres recommandées – timbres)
- Frais bancaires
- Tirages du compte-rendu des AG
- Fourniture (enveloppes, cartouches, papier...)
- Indemnités forfaitaires des Président et Trésorier (votées à l'AG 2018)

4.6 – FRAIS DIVERS ET D'ACTIVITES pour 2019

Le montant des frais divers et d'activités est de **220,52 €** (budget prévisionnel 700 €).

- pour l'AG Boissons et gâteaux, galette des rois, pot après les différentes activités :

. *la chasse à l'oeuf* le 13 avril 2019 pour les enfants et petits-enfants de 2 à 7 ans de la Chevauchée qui s'est clôturée par un verre de jus de fruit accompagné de petits gâteaux.

. *la fête de la nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières* le 24 mai 2019. La faible participation des copropriétaires de la résidence nous interroge sur la reconduction de cette activité qui nous semble pourtant essentielle et conviviale.

. *la fête des voisins* le 24 mai 2019 organisée pour la 9ème année pour toute la résidence a été très appréciée par les participants.

4.7 – MONTANT TOTAL DES DEPENSES pour 2019

Le montant total des dépenses s'est élevé à **43 358,43 €** pour un budget prévisionnel **54 935 €**.

4.8 – IMPAYES ET RETARDS DE PAIEMENT pour 2019

Le lot 164 respecte un échéancier de remboursement et ne peut donc être considéré comme débiteur.

LOT	NOM	Cotisations dues en 2019	Versements en 2019	Débiteur au 31/12/2019	Remarques
157	DE CARVALHO	271,80 €	100,00 €	2 563,87 €	En attente de régularisation
164	BOUMOULA	318,00 €	348,48 €	66,54 €	Echéancier en cours soldé fin 2020
				2 630,41 €	

5) Les recettes : compte rendu et rapport financier pour 2019

5.1 - VENTES pour 2019

Cette année il y a eu 9 ventes, ce qui représente un montant total de **950,40 €**.

LOT	n°	RUE	VENDEUR	ACQUEREUR	DATE	MUTATION
150	28	VOLTAIRE	JOURNOIS	MASSE - GHYSELS	26/12/2018	105,60 €
106	80	VOLTAIRE	FALP	FENETRE	18/02/2019	105,60 €
38	39	LAVOISIER	VANGRAMBEREN	DEROUX	11/06/2019	105,60 €
16	86	LAVOISIER	KEGLER	CHAOUKI	09/08/2019	105,60 €
26	70	LAVOISIER	MATHIS	LECONTE	19/07/2019	105,60 €
82	34	LAVOISIER	SOUHAIT	AUGUSTIN	25/07/2019	105,60 €
83	32	LAVOISIER	BEKKARI	LABROT	27/09/2019	105,60 €
141	46	VOLTAIRE	BRIATTE	VALERY - JOMIE	25/11/2019	105,60 €
113	35	VOLTAIRE	MANH	DIALLO	10/12/2019	105,60 €
9 ventes					TOTAL	950,40 €

5.2 – INTERETS DU LIVRET BLEU pour 2019

Le montant des intérêts du livret bleu de **406,56 €**

5.3- REMBOURSEMENT PARTIEL DES IMPOTS FONCIERS pour 2019

La Mairie a effectué le remboursement partiel de **1 215,75 €** en novembre (prévu dans la convention-bail avec la Mairie) ce qui représente les $\frac{3}{4}$ des impôts payés par l'ASL (soit 405,25 € à notre charge)

5.4 - COTISATIONS pour 2019

Total des cotisations appelées : 52 154,88 €	Total des cotisations perçues : 52 049,56 €
---	--

Actuellement sur 170 propriétaires, **118** lots règlent par prélèvement, **50** par chèque et **2** par virement.

5.5 – SOLDE DU COMPTE D'EXPLOITATION pour 2019

Fin 2019, un solde créditeur d'exploitation de **11 263,84 €** apparaît puisque le montant total des charges est de **43 535,64 €** pour un total de produits de **54 799,48 €**.

5.6 –TRESORERIE AU 31/12/2019

Compte épargne Livret Bleu	54 826,77 €	Compte de dépôts	4 917,57 €
TOTAL		59 744,34 €	

6) Approbation des comptes de l'exercice 2019 et quitus

Mr **TOUZEAU** et Mr **NOWICKI**, contrôleurs financiers, se sont réunis pour étudier les documents présentés et procéder à la vérification des comptes de l'ASL de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019.

Ils ont constaté que les éléments présentés concordent avec la comptabilité. Ils ont pu vérifier l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces justificatives probantes pour chaque opération. En conséquence, ils recommandent à l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés et d'en donner quitus au Président.

Nous vous rappelons que les copropriétaires intéressés peuvent obtenir des informations sur la tenue des comptes, en toute transparence, sur demande de rendez-vous au Président.

Le Vice-Président procède à l'approbation par l'Assemblée de la gestion et des comptes.

VOTE	Pour = 110	Contre = 0	Abstentions = 1 (lot 114)
-------------	-------------------	-------------------	----------------------------------

Résultat : Le compte-rendu de gestion et les comptes de l'exercice 2019 sont adoptés à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

Il est procédé, par un vote, à l'approbation par l'Assemblée du quitus au Président.

VOTE	Pour = 110	Contre = 0	Abstentions = 1 (lot 114)
-------------	-------------------	-------------------	----------------------------------

Résultat : Quitus est donné au Président à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

7) Budget 2020

En raison de la situation sanitaire, le budget prévisionnel 2020 n'a pas pu être voté en raison de l'annulation de l'Assemblée Générale Ordinaire. **Le Conseil Syndical a décidé de reporter, pour l'année 2020, le budget 2019 qui a été voté en 2018**

RESSOURCES PREVUES EN 2019 reportées en 2020

Cotisations annuelles	52 155 €
Dossiers des ventes	1 100 €
Intérêts compte livret bleu	380 €
Versement de la Mairie sur foncier	1 300 €
Apport éventuel du Livret bleu au CC	- €
Total	54 935 €

DEPENSES PREVUES EN 2019 reportées en 2020

Entretien contractuel des espaces verts	28 200 €
Plantations - Élagages	7 000 €
Travaux	8 000 €
Provision pour consolidation du Rouillon	3 785 €
Assurances	550 €
Impôts fonciers	1 700 €
Frais de gestion et de fonctionnement	5 000 €
Frais divers et d'activité	700 €
Total	54 935 €

Il est procédé, par un vote, à l'approbation par l'Assemblée de l'acceptation du report du budget 2019 comme budget 2020 :

VOTE	Pour = 110	Contre = 0	Abstentions = 1 (lot 48)
-------------	-------------------	-------------------	---------------------------------

Résultat : Le budget 2020 est adopté à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

8) REPONSES AUX QUESTIONS POSEES

Pendant l'année sur répondeur ou par mail et pendant l'assemblée générale

Sur les cotisations : Toutes les questions posées sur le règlement ou le prélèvement des cotisations sont gérées au cas par cas par la trésorière (adresser vos demandes par mail ou par téléphone à l'ASL)

Sur la location de la salle de la Chevauchée : Comme chaque année, une demande d'utilisation à titre privé de la salle de la Chevauchée a été faite : nous rappelons que la salle ne peut être utilisée à titre privé. Cette grande salle est gérée depuis des années par la Mairie et est occupée régulièrement par des associations. En échange de quoi la Mairie nous rembourse les $\frac{3}{4}$ des impôts fonciers, mais gère également l'entretien et le règlement du chauffage. Nous devons, en tant que Conseil Syndical, faire une demande de réservation à la Mairie lorsque nous en avons besoin pour nos activités (assemblée, fête des voisins...)

Sur les espaces verts : Mr Duffau répond à chaque demande sur les espaces : élagages, plantations etc... Les actions de Verespace sont programmées à l'avance, selon un calendrier établi avec Mr Duffau. Les nouvelles demandes seront prises en compte lors de l'établissement du programme 2021.

Sur les nuisances sonores et les différends entre voisins : dans le cas où aucune entente n'est possible, vous pouvez, suivant la gravité de la situation, saisir le médiateur civil ou contacter la police municipale ou déposer une plainte au commissariat.

Sur le stationnement : Le stationnement est totalement **INTERDIT sur les espaces verts** (même pour une roue !). La remise en état entraîne un coût pour la Résidence. Conformément au code de la route, le stationnement est également **INTERDIT dans les virages**. En cas d'accident, **seule la responsabilité du propriétaire du véhicule est engagée**.

Sur la vitesse excessive sur nos voies : Bien que la limite de vitesse soit de 30 km/h (panneau à l'entrée de la résidence) de nombreux véhicules roulent trop vite ce qui est dangereux surtout au moment des heures scolaires où beaucoup d'enfants circulent.

Nous rappelons que, pour la sécurité de tous, **la vitesse dans la résidence est limitée à 30 km/h**

Deux ralentisseurs avaient été installés il y a quelques années. Seul, un ralentisseur reste au milieu de la rue Voltaire. L'autre a été retiré à la demande de copropriétaires. Toutefois des emplacements pour des nouveaux ralentisseurs avaient été prévus mais ne seront réalisables que lorsque la voirie sera rétrocédée à la Mairie.

Vous pouvez nous soumettre vos propositions éventuelles pour améliorer la sécurité et limiter la vitesse.

Réglementation sur la transformation des maisons individuelles en plusieurs appartements (lot 43 au 52 rue Lavoisier) : *L'article IX du cahier des charges stipule : "interdictions diverses : les pavillons édifiés sont attribués à usage d'habitation familiale individuelle" et l'article XI du règlement de copropriété : "chaque personne de s'abstenir de toute forme d'occupation gênante pour l'ensemble ou certains de ses voisins..."*

Nous allons contacter les services de l'Urbanisme de la Mairie pour connaître les démarches possibles.

Le Boîtier ENEDIS, situé sur la maison du lot 48, qui aurait été endommagé lors de travaux individuels, présenterait un danger. Le boîtier, appartient à Enedis et se trouve sur une partie privée et non sur une partie commune de la Résidence : l'ASL ne peut donc pas intervenir.

Il en est de même des boîtiers téléphoniques qui sont la propriété d'Orange.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 20 h 15.

Annexes : Tableaux financiers

Le Vice-Président
Mr DUFFAU Michel



La Secrétaire de séance
Mme MELLOUKI Estelle



Copie certifiée conforme à l'original

COMPTES DE L'EXERCICE 2019 (du 01/01/2019 au 31/12/2019)

DEBIT			CREDIT		
REPERES	DESIGNATION	MONTANT	REPERES	DESIGNATION	MONTANT
10	Entretien contractuel espaces verts	27 708,80 €	1000	Reprise Trésorerie au 31/12/2018	48 480,50 €
20	Plantations - Elagages	3 204,00 €	1010	Appel de cotisations	52 154,88 €
30	Travaux	5 624,07 €	1020	Dossiers des ventes (chèques et virements)	950,40 €
40	Assurances	543,50 €	1030	Intérêts Compte Livret Bleu	406,56 €
50	Impôts Fonciers	1 621,00 €	1040	Remboursement foncier MAIRIE	1 215,75 €
60	Frais de gestion et de fonctionnement	4 436,54 €	1050	Reprise charges copropriétaires débiteurs fin 2018	2 525,09 €
70	Frais divers et d'activités	220,52 €			
	Sous total	43 358,43 €			
100	Copropriétaires débiteurs fin 2019	2 630,41 €			
900	Trésorerie au 31/12/2019	59 744,34 €			
	Total	105 733,18 €		Total	105 733,18 €

COMPTES D'EXPLOITATION 2019

CHARGES			PRODUITS		
REPERE	DESIGNATION	MONTANT	REPERE	DESIGNATIONS	MONTANT
	Charges courantes			Cotisations	
10	Entretien contractuel des espaces verts	27 708,80 €	1100	Remises de chèques (hors vente)	15 006,54 €
20	Plantations - Elagages	3 204,00 €	1200	Prélèvements automatiques	36 658,47 €
30	Travaux	5 624,07 €	1300	Virements (hors ventes)	561,76 €
40	Assurances	543,50 €			
50	Impôts Fonciers	1 621,00 €		Sous total	52 226,77 €
60	Frais de gestion et de fonctionnement	4 436,54 €			
70	Frais divers et d'activité	220,52 €	1020	Dossiers de ventes	950,40 €
	TOTAL DES DEPENSES	43 358,43 €	1030	Intérêts Compte Livret Bleu	406,56 €
			1040	Remboursement foncier MAIRIE	1 215,75 €
200	Rejet des prélèvements automatiques	177,21 €		TOTAL DES PRODUITS	54 799,48 €
	TOTAL DES CHARGES	43 535,64 €			
	Solde créditeur	11 263,84 €	2000	Solde débiteur	
	TOTAL GENERAL DES CHARGES	54 799,48 €		TOTAL GENERAL DES PRODUITS	54 799,48 €

COMPTES BILAN 2019

ACTIF			PASSIF		
REPERE	DESIGNATION	MONTANT	REPERE	DESIGNATIONS	MONTANT
2000	Reprise Solde débiteur	- €	3000	Reprise Solde créditeur	11 263,84 €
	Valeurs en Fin d'exploitation :			Valeurs en Début d'exploitation :	
	Compte épargne Livret Bleu	54 826,77 €		Compte épargne Livret Bleu	46 934,07 €
	Compte de dépôts	4 917,57 €		Compte de dépôts	1 546,43 €
900	Trésorerie au 31/12/2019	59 744,34 €	1000	Trésorerie au 31/12/2018	48 480,50 €
	TOTAL DE L'ACTIF	59 744,34 €		TOTAL DU PASSIF	59 744,34 €

BUDGET PREVISIONNEL 2019 reporté pour 2020

Le bilan prévisionnel pour 2020 n'a pas pu être voté en raison de l'annulation de l'Assemblée Générale Ordinaire. **Le Conseil Syndical a décidé de reporter, pour l'année 2020, le budget 2019 voté en 2018**

RESSOURCES PREVUES EN 2020	
Cotisations annuelles	52 155 €
Dossiers des ventes	1 100 €
Intérêts compte livret bleu	380 €
Versement de la Mairie sur foncier	1 300 €
Apport éventuel du Livret bleu au CC	€
Total des ressources	54 935 €

DEPENSES PREVUES EN 2020	
Entretien des espaces verts	28 200 €
Plantations - Elagages	7 000 €
Travaux	8 000 €
Provision pour consolidation du Rouillon	3 785 €
Assurances	550 €
Impôts fonciers	1 700 €
Frais de gestion et de fonctionnement	5 000 €
Frais divers et d'activité	700 €
Total des dépenses	54 935 €