

Assemblée Générale 2019

Syndic de Copropriété Le Soleil Levant

Syndic de Copropriété Le Soleil Levant

30 mars 2019



Ventes 2018-2019

- Vendu : Lot 35 Janine Leroy $\Rightarrow$ M. M^{me} Clemens
- En vente : Lot 39 $\Rightarrow$ Armand Baudot
- En vente : Lot 12 $\Rightarrow$ Roland Manciot



Recettes

Recettes	Budget 2018	Réel 2018	Écart
Cotisations	9 800,00€	9 600,00€	−200,00€
Cotisations Ronzon	1 760,00€	1 560,00€	−200,00€
Intérêts livret CM	100,00€	150,69€	50,69€
Sponsoring		400,00€	400,00€
Total des recettes	11 660,00€	11 710,69€	50,69€



Recettes

Recettes	Budget 2018	Réel 2018	Écart
⇒ Cotisations ⇐	9 800,00€	9 600,00€	-200,00€
Cotisations Ronzon	1 760,00€	1 560,00€	-200,00€
Intérêts livret CM	100,00€	150,69€	50,69€
Sponsoring		400,00€	400,00€
Total des recettes	11 660,00€	11 710,69€	50,69€

Cotisations

Traditionnel retard de paiement du Lot N° 5 payé en janvier

Recettes

Recettes	Budget 2018	Réel 2018	Écart
Cotisations	9 800,00€	9 600,00€	−200,00€
⇒ Cotisations Ronzon ⇐	1 760,00€	1 560,00€	−200,00€
Intérêts livret CM	100,00€	150,69€	50,69€
Sponsoring		400,00€	400,00€
Total des recettes	11 660,00€	11 710,69€	50,69€

Cotisations Ronzon/Pays

Nous devons récupérer la cotisation en retard de M^{me} Pays et sa cotisation 2018, cette dernière a été payée en janvier 2019

Recettes

Recettes	Budget 2018	Réel 2018	Écart
Cotisations	9 800,00€	9 600,00€	−200,00€
Cotisations Ronzon	1 760,00€	1 560,00€	−200,00€
Intérêts livret CM	100,00€	150,69€	50,69€
⇒ Sponsoring ⇐		400,00€	400,00€
Total des recettes	11 660,00€	11 710,69€	50,69€

Sponsoring

Merci à Century 21 qui a augmenté sa participation de 100€ par rapport à 2017

Dépenses courantes

Dépenses	Budget 2018	Réel 2018	Écart
EDF	1 200,00€	813,79€	-386,21€
Assurance (Thélem)	502,86€	502,86€	0,00€
Espaces Verts	3 420,00€	3 221,73€	-198,27€
Frais AG	100,00€	82,06€	-17,94€
Fête des voisins	1 200,00€	1 095,43€	-104,57€
Frais de Bureau	50,00€	89,98€	-39,98€
Impôts	600,00€	545,00€	-55,00€
Total des dépenses	7 072,86€	6 350,85€	-722,01€

Dépenses courantes

Dépenses	Budget 2018	Réel 2018	Écart
⇒ EDF ⇐	1 200,00€	813,79€	-386,21€
Assurance (Thélem)	502,86€	502,86€	0,00€
Espaces Verts	3 420,00€	3 221,73€	-198,27€
Frais AG	100,00€	82,06€	-17,94€
Fête des voisins	1 200,00€	1 095,43€	-104,57€
Frais de Bureau	50,00€	89,98€	-39,98€
Impôts	600,00€	545,00€	-55,00€
Total des dépenses	7 072,86€	6 350,85€	-722,01€

EDF

La baisse de consommation est plus forte qu'attendue

Dépenses courantes

Dépenses	Budget 2018	Réel 2018	Écart
EDF	1 200,00€	813,79€	-386,21€
Assurance (Thélem)	502,86€	502,86€	0,00€
⇒ Espaces Verts ⇐	3 420,00€	3 221,73€	-198,27€
Frais AG	100,00€	82,06€	-17,94€
Fête des voisins	1 200,00€	1 095,43€	-104,57€
Frais de Bureau	50,00€	89,98€	-39,98€
Impôts	600,00€	545,00€	-55,00€
Total des dépenses	7 072,86€	6 350,85€	-722,01€

ESPACES VERTS

comprends les tontes et la location du broyeur

Dépenses exceptionnelles

Dépenses	Budget 2018	Réel 2018	Écart
Entretien du parc	1 250,00€	1 250,00€	0,00€
Total des Dépenses	1 250,00€	1 250,00€	0,00€



Dépenses exceptionnelles

Dépenses	Budget 2018	Réel 2018	Écart
Entretien du parc	1 250,00€	1 250,00€	0,00€
Total des Dépenses	1 250,00€	1 250,00€	0,00€

Cotisations

remise en forme des arbres et arbustes en limite avec le clos des noisetiers sur toute la longueur



Evolutions des Avoirs

Avoirs		01/2018	01/2019
Compte de chèques CA		181,47€	181,47€
Compte de chèques CM		1 530,31€	1 329,46€
Espèces		19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité	3 241,69€	7 552,38€
	Fd de prévoyance	15 680,00€	15 680€
Total des avoirs		20 653,42€	24 763,26€



Evolutions des Avoirs

Avoirs	01/2018	01/2019
Compte de chèques CA	181,47€	181,47€
Compte de chèques CM	1 530,31€	1 329,46€
Espèces	19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité	3 241,69€
	Fd de prévoyance	7 552,38€
		⇒ 15 680€ ⇐
Total des avoirs	20 653,42€	24 763,26€

Fond de prévoyance

Le fond de prévoyance est conservé, la valeur par lot reste donc de 320€ pour l'année 2019

Evolutions des Avoirs

Avoirs	01/2018	01/2019
Compte de chèques CA	181,47€	181,47€
Compte de chèques CM	1 530,31€	1 329,46€
Espèces	19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité 3 241,69€	7 552,38€
	Fd de prévoyance 15 680,00€	15 680€
Total des avoirs	20 653,42€	⇒ 24 763,26€ ⇐

Total des avoirs

Les dépenses sont couvertes par les recettes, nos ressources ont augmenté de 4 109,84€

Approbation des comptes

les comptes sont-ils corrects ?

Oui

Non



L'enfer du suivi

Les retards de paiement

Les derniers paiements sont arrivés

- en *janvier 2019* pour les copropriétaires
- en *mars 2019* pour le lot individuel Ronzon

Bonne nouvelle, les retardataires ont déjà payé 2019.



Solutions

Les retards de paiement

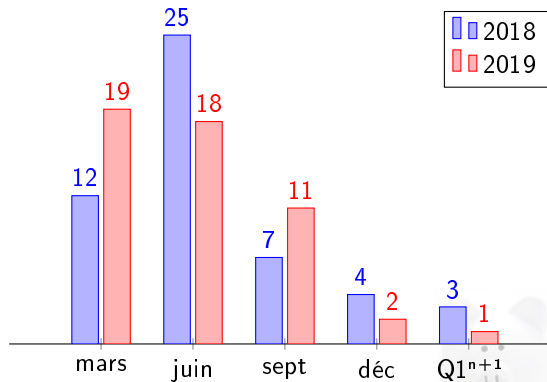
La date butoir de remise des chèques étant le 30 juin, L'huissier sera déclenché dès septembre en 2019

- Ceux qui veulent payer par virement le peuvent.
- Faites vos chèques maintenant, et mentionnez la ou les dates souhaitées dans l'année 2019.



L'évolution des retards de cotisations

Nombre de cotisations dans le temps



Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre

Fibre

On a finalement eu la réponse ⇒ planning fourni dans le premier semestre

Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre
- Arrachage des ailantes, déplacement des souches, élagage et broyage

Ailantes

Et cette année on refait les actions bénévoles. Ce sera les deux premiers week-end de novembre

Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre
- Arrachage des ailantes, déplacement des souches, élagage et broyage
- Nettoyage des toits (réalisation de devis)

Devis

Confirmation du nombre de lots intéressés (nous sommes au moins 5),
choix entre Bony et Satory

Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre
- Arrachage des ailantes, déplacement des souches, élagage et broyage
- Nettoyage des toits (réalisation de devis)
- Grêle / Assurance

Grêle

L'assurance ne prend pas en charge, elle ne fait que la responsabilité civile (ce qui n'est déjà pas mal)

Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre
- Arrachage des ailantes, déplacement des souches, élagage et broyage
- Nettoyage des toits (réalisation de devis)
- Grêle / Assurance
 - réparation de l'escalier (estimation à 30% du coût initial)

Grêle

L'assurance ne prend pas en charge, elle ne fait que la responsabilité civile (ce qui n'est déjà pas mal)

Nous avons réalisé

Une année chargée

- La « Fibre » ⇒ de multiples relances depuis décembre
- Arrachage des ailantes, déplacement des souches, élagage et broyage
- Nettoyage des toits (réalisation de devis)
- Grêle / Assurance
 - réparation de l'escalier (estimation à 30% du coût initial)
 - mise en place de gouttières pour drainer l'eau dans les fossés (devis en cours)

Grêle

L'assurance ne prend pas en charge, elle ne fait que la responsabilité civile (ce qui n'est déjà pas mal)

Nous allons réaliser

Réparation de l'escalier

Remplacement du sable des marches par du béton

drainage du fossé

Réalisation de quatre gouttières pour amener l'eau dans le fossé en haut des escaliers



État de l'escalier - Les dégâts causés par l'orage



Haut de l'escalier



Bas de l'escalier

Réparation de l'escalier

Détail sur la réparation de l'escalier

Solution : revêtement en béton bitumineux de couleur rouge ou noire (le rouge est 25% plus cher)

- Épaisseur 5 cm : nécessite un décaissement de 5 cm. Les matériaux décaissés peuvent-être réutilisés pour combler les marches affouillées.
- Le béton bitumineux peut-être remplacé par du béton mais dans ce cas l'épaisseur sera de 10 cm avec un treillis soudé pour l'armer.

Exemple d'escaliers



Estimation financière



SOLUTION BETON BITUMINEUX

45 marches

Surface de revêtement 65 m²

Poids du béton bitumineux
environ 8 tonnes



SOLUTION BETON

45 marches

Surface de revêtement 65 m²

Poids du béton bitumineux
environ 5 m³

Le problème de l'écoulement

Lors de l'orage, la grêle et l'eau se sont accumulées et le fossé n'a pas joué son rôle de drainage.



Accumulation de grêle



La pente bloque l'eau

Notez que l'on a élargi le chemin qui était envahi par la végétation

La mise en place de gouttières

Caniveau de récupération des eaux de ruissellement

- Profondeur 10 cm et largeur 20 cm
- Nombre de canivaux : 4
 - Fond en bois et bords en béton
 - Les bords peuvent-être aussi en bois (résineux traités classe 4)

Exemple de gouttières



Tout béton



Bois

Estimation financière



Bois et béton
4 gouttières



Bois
4 gouttières

La fête des voisins

La date

Retenez le 25 mai ! Cette année au programme ...surprise :)



Élection du bureau

Listes présentées

Liste 1 :

- Président : Cyrille Préaux
- Vice Président : Jean-François Miellet
- Trésorier : Évelyne Gardaix
- Responsable travaux : Gilbert Fortuna
- Responsable Animation : Lionel Serra

Liste 2 :

- Président :
- Vice Président :
- Trésorier :
- Secrétaire :



Election du Bureau

Quel Bureau souhaitez-vous?

Liste 1

Liste 2



Recettes

Recettes	Réel 2018	Budget 2019	Écart
Cotisations	9 600,00€	10 000,00€	400,00€
Cotisations Ronzon et Pays	1 560,00€	1 760,00€	200,00€
Intérêts livret CM	150,69€	100,00€	-50,69€
Sponsoring Fête des voisins	400,00€		
Total des recettes	11 710,69€	11 860,00€	149,31€



Recettes

Recettes	Réel 2018	Budget 2019	Écart
Cotisations	9 600,00€	10 000,00€	⇒ 400,00€ ⇐
Cotisations Ronzon et Pays	1 560,00€	1 760,00€	200,00€
Intérêts livret CM	150,69€	100,00€	-50,69€
Sponsoring Fête des voisins	400,00€		
Total des recettes	11 710,69€	11 860,00€	149,31€

Écart de paiement en retard

On va toucher en 2019 une cotisation de 2018

Recettes

Recettes	Réel 2018	Budget 2019	Écart
Cotisations	9 600,00€	10 000,00€	400,00€
Cotisations Ronzon et Pays	1 560,00€	1 760,00€	⇒ 200,00€ ⇐
Intérêts livret CM	150,69€	100,00€	-50,69€
Sponsoring Fête des voisins	400,00€		
Total des recettes	11 710,69€	11 860,00€	149,31€

Écart de paiement en retard (Pays)

On a bien touché une cotisation, celle de 2017 en 2018 mais on a touché celle de 2018 et 2019 en 2019

Recettes

Recettes	Réel 2018	Budget 2019	Écart
Cotisations	9 600,00€	10 000,00€	400,00€
Cotisations Ronzon et Pays	1 560,00€	1 760,00€	200,00€
Intérêts livret CM	150,69€	100,00€	-50,69€
Sponsoring Fête des voisins	400,00€		⇒ ⇐
Total des recettes	11 710,69€	11 860,00€	149,31€

On ne budgétise pas les sponsorisations

Rien est acquis !

Recettes - Cotisation M^{me} Pays

Faut-il baisser la cotisation que l'on demande au lot unitaire de Ronzon ?

Sachant que :

- La redevance demandée couvre les coûts engendrés.
- 13 lots $\Rightarrow$ 8,2 parts ?
- M^{me} Pays a 1 part $\Leftrightarrow$ 7,2 parts pour les 12 lots restants

On demande donc 200€ à ce lots qui n'a que :

- Le droit de passage.
- La lumière des lampadaire

Mais n'a pas

- De parking.
- De fête des voisins
- D'assurance
- D'accès à l'espace vert

Il nous parait alors normal de lui octroyer les mêmes droits qu'à nous
ou de diviser sa cotisation par 2

Dépenses courantes

Dépenses	Réel 2018	Budget 2019	Écart
EDF	813,79€	900,00€	86,21€
Assurance (Thélem)	502,86€	512,91€	10,05€
Espaces Verts	3 221,73€	3 420,00€	198,27€
Frais AG	82,06€	100,00€	17,94€
Fête des voisins	1 095,43€	1 200€	104,57€
Frais de Bureau	89,98€	50,00€	-38,98€
Impôts	545,00€	600,00€	55,00€
Total des dépenses	6 350,85€	6 782,91€	432,06€



Dépenses courantes

Dépenses	Réel 2018	Budget 2019	Écart
EDF	813,79€	900,00€	86,21€
Assurance (Thélem)	502,86€	512,91€	10,05€
⇒ Espaces Verts ⇐	3 221,73€	3 420,00€	198,27€
Frais AG	82,06€	100,00€	17,94€
Fête des voisins	1 095,43€	1 200€	104,57€
Frais de Bureau	89,98€	50,00€	-38,98€
Impôts	545,00€	600,00€	55,00€
Total des dépenses	6 350,85€	6 782,91€	432,06€

ESPACES VERTS

Comprends les tontes et la location du broyeur(action bénévoles)
 Attention cette année on propose un changement du nombre de tontes

Dépenses exceptionnelles

Dépenses	Réel 2018	Budget 2018	Écart
Entretien du parc	1 250,00€	0,00€	0,00€
Escalier	0,00€	3 000,00€	3 000,00€
Gouttière	0,00€	1 500,00€	1 500,00€
Panneau de l'entrée	0,00€	800,00€	800,00€
Total des Dépenses	1 250,00€	5 300,00€	4 050,00€

todo ajouter des commentaires



Evolutions des Avoirs

Avoirs	01/2019	01/2020
Compte de chèques CA	181,47€	181,47€
Compte de chèques CM	1 329,46€	1 329,46€
Espèces	19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité	7 552,38€
	Fd de prévoyance	7 329,47€
		15 680,00€
Total des avoirs	24 763,26€	24 540,35€



Evolutions des Avoirs

Avoirs	01/2019	01/2020
Compte de chèques CA	181,47€	181,47€
Compte de chèques CM	1 329,46€	1 329,46€
Espèces	19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité	7 552,38€
	Fd de prévoyance	7 329,47€
		15 680,00€ ⇒ 15 680,00€ ⇐
Total des avoirs	24 763,26€	24 540,35€

Fond de prévoyance

Si le budget est respecté en 2019, le fond de prévoyance sera conservé, on resterait donc à 320€ par lot pour l'année 2020

Evolutions des Avoirs

Avoirs	01/2019	01/2020
Compte de chèques CA	181,47€	181,47€
Compte de chèques CM	1 329,46€	1 329,46€
Espèces	19,95€	19,95€
Livret CM	Liquidité 7 552,38€	7 329,47€
	Fd de prévoyance 15 680,00€	15 680,00€
Total des avoirs	24 763,26€	⇒ 24 540,35€ ⇐

Total des avoirs

Malgré les dépenses excemtionnelles, on ne baisserait nos avoirs que de
 -222,91€

Approbation du Budget

le bugdet est-il correct ?

Oui

Non



Question diverses

nous n'en avons pas reçu

On vous écoute

