

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
FORCA REAL**

Siège social : C/O Tourny Gestion ORI, 5 rue Vauban – 33000 Bordeaux

**PROCES-VERBAL DE LA QUATRIEME DELIBERATION
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX-HUIT JUIN**

La délibération se déroule conformément aux règles statutaires et notamment de l'article 12. Les propriétaires de droits sur l'immeuble sis Rue Jean Guiter, bâtiment D à Perpignan ont exprimé leur vote.

Participations

Membres présents :

- Monsieur David Wrzecz pour le compte de l'indivision Wrzecz / Wrzecz
- Madame Marie Lardeux pour le compte de l'indivision Lardeux / Lardeux
- Monsieur Matthieu Eyquem pour le compte de l'indivision Eyquem / Neau
- Madame Elise Tricart pour le compte de l'indivision Tricart / Tricart
- Monsieur Yohan Peridy
- Monsieur Alex Marino
- Monsieur Aloïs Artois pour le compte de l'indivision Artois / Lasfar

Membres représentés :

- Monsieur Blondelle Axel pour le compte de l'indivision Axel / Garillon

Membres ayant voté par correspondance :

- Monsieur Florian Fahy pour le compte de l'indivision Fahy / Sanchis
- Monsieur Florian Nègre
- Monsieur Patrick Pruvost pour le compte de l'indivision Pruvost / Pruvost
- Monsieur Frédéric Forestier pour le compte de l'indivision Forestier / Forestier
- Monsieur Pascal Bello

Membres n'ayant pas participé :

- Monsieur Baptiste Tillier
- Madame Marlène Vigne
- Monsieur Dimitri Damon
- Monsieur José Manuel Saraiva
- Madame Soheir Sahnoune
- Monsieur Jean Marc Mutin
- Monsieur Victorien Besson
- Monsieur Jean-François Taton
- Monsieur Alex Marino

Monsieur Matthieu Eyquem est désigné Président de séance.

Sont également présents :

- Maître Emmanuelle Pouts Saint Germé et Madame Léa Baquier du Cabinet Rivière Avocats Associés,
- Monsieur Laurent Sylvestre de la société Sofidec Groupe, promoteur immobilier.

Quorum

Le quorum (soit la moitié des voix plus une) étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour de la délibération est le suivant

1. Adhésion de nouveaux membres et mise à jour des statuts
2. Présentation et approbation des comptes
3. Rappel des fonds à verser

Pièces jointes

Rapport du gestionnaire des comptes,
Balance générale,
Grand livre général,

Exposé préalable

La tenue de cette quatrième assemblée générale de l'ASL est l'occasion pour les membres d'échanger de manière globale sur leur projet de restauration avec l'ensemble des intervenants.

Le cabinet Rivière | Avocats | Associés remercie les membres de bien vouloir vérifier si les coordonnées de leur conseiller sont bien à jour sur le site "Mon ASL".

Si ce n'est pas le cas, les membres ont la possibilité de mettre à jour les informations via leur espace personnel ou d'envoyer par mail au cabinet Rivière | Avocats | Associés les nouvelles coordonnées de leur conseiller.

Le cabinet Rivière | Avocats | Associés rappelle ses missions de validation et de suivi fiscal du projet.

A cet égard, il est donc important de transmettre au cabinet toute demande émanant de l'administration fiscale, relative au projet.

Discussion

- **Sur les intervenants**

Le Cabinet Rivière Avocats Associés est l'assistant fiscal du projet. Plus précisément, il est là pour sécuriser le projet d'un point de vue fiscal et accompagner les membres lors de leurs déclarations fiscales. Il s'agit d'une mission globale qui s'effectue tout au long du projet et jusqu'au terme des prescriptions fiscales.

Il anime également la vie de l'association en rédigeant les convocations et tenant les assemblées générales.

Il est également rappelé aux membres que l'ASL a signé avec le promoteur du projet, Sofidec Groupe, un contrat de promotion immobilière (CPI) pour les travaux de restauration.

Le Cabinet Tourny Gestion est, quant à lui, gestionnaire des comptes de l'ASL. Il a pour mission de tenir les comptes de l'association et d'effectuer le règlement des dépenses aux intervenants du projet conformément aux contrats signés par l'Association.

- **Sur le démarrage du chantier**

Il est indiqué aux membres que la conclusion d'un CPI impose au promoteur de délivrer une Garantie de Bonne Exécution (GBE) sans laquelle il n'est pas possible de démarrer les travaux.

Cette garantie est protectrice de l'ASL, en ce qu'elle prévoit, en cas de défaillance du promoteur, une reprise des travaux dans les mêmes conditions prévues par le contrat et pour les mêmes montants.

Toutefois, la délivrance de cette garantie est liée au niveau de commercialisation du projet. En effet, son obtention suppose 50% d'adhésion, autrement dit pour 35 lots. A ce jour, il y a 21 adhérents à l'association.

Autrement dit, le retard des adhésions a engendré un retard du démarrage des travaux.

Monsieur Laurent Sylvestre indique que le chantier pourra démarrer dès lors que le niveau d'adhésion du projet le permettra.

Dans la mesure où le chantier n'a pas commencé, les membres ne sont pas obligés de solder leur quote-part. En revanche, il conviendra de le faire 6 mois avant la fin des travaux.

- **Sur les adhésions à l'ASL**

Compte tenu du contexte immobilier, l'adhésion à l'ASL a été ralentie en 2023. Elle devrait reprendre un rythme normal courant 2024 et en 2025.

Les intervenants sont également en train d'effectuer un travail de redynamisation de la présentation du projet.

Les membres sont également invités à solliciter leur conseiller afin d'accélérer les adhésions.

Aujourd'hui, les travaux ont pu commencer sur un autre bâtiment ce qui devrait également rendre plus attractive l'adhésion à l'ASL.

- **Sur la fiscalité du projet**

Maître Emmanuelle Pouts Saint Germé rappelle aux membres que le Cabinet Rivière Avocats Associés a validé l'éligibilité fiscale de ce projet au régime Pinel, Denormandie ou « Déficit foncier ».

Si le régime Pinel a été le plus choisi par les membres, en fonction des profils, le régime fiscal « Déficit foncier » peut être avantageux.

Dans le cadre de ce régime, les dépenses éligibles sont déductibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement sur le compte de l'ASL. Le déficit constaté sera imputable sur revenu global à hauteur de 10 700€. L'excédent sera lui reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Il n'y a pas de condition de ressources des locataires ni de plafond de loyer. Le bien doit seulement être affecté à la location nue pendant trois ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global.

- **Sur les demandes de subventions**

Le Cabinet Rivière Avocats Associés est en train d'échanger avec l'ANAH afin de voir s'il est possible d'obtenir des subventions. Dès que le Cabinet obtiendra des informations claires, les membres en seront informés.

En cas d'obtention de ces subventions, les membres pourront les refuser s'ils ne souhaitent pas en bénéficier. Il ne s'agit pas d'une obligation.

- **Sur le site « Mon ASL »**

Il est rappelé aux membres qu'ils ont accès à leur espace membre sur le site « Mon ASL » dédié à leur projet de restauration. A ce titre, tous les éléments du dossier sont déposés sur cet espace.

Les résolutions suivantes sont mises au vote.

PREMIERE RESOLUTION : Adhésion de nouveaux membres et mise à jour des statuts

L'Assemblée prend acte de l'adhésion des membres suivants :

- **Monsieur Alex Marino** demeurant 3 Rue Saint Sidoine à Lyon (69003);
- **Monsieur Jean-François Taton et Madame Sandrine Taton** demeurant 85 Boulevard de l'Avenir à Barneville-Carteret.

L'Assemblée constate le retrait de :

- **Madame Elodie Delaye,**
- **Monsieur Thomas Payne,**
- **Monsieur Alexis Schweitzer,**
- **Monsieur Panhakonthy Kim et Madame Thary Kim.**

L'Assemblée prend acte des nouvelles adhésions qui emportent le respect des obligations figurant aux statuts et des résolutions votées lors des délibérations précédentes.

Vote pour : Florian Fahy, Florian Nègre, Patrick Pruvost, Aloïs Artois, Frédéric Forestier, Pascal Bello, David Wrzecz, Marie Lardeux, Matthieu Eyquem, Elise Tricart, Yohan Peridy, Alex Marino, Axel Blondelle

Vote contre : /

Abstention : /

Cette résolution est **adoptée**

DEUXIEME RESOLUTION : Présentation et approbation des comptes

Le gestionnaire des comptes de l'association, Tourny Gestion ORI, présente et soumet à l'Assemblée les comptes arrêtés à la date du 10 mai 2024 (cf. **Rapport du gestionnaire des comptes**).

Le solde bancaire est créditeur de la somme de **1 040 164,75€**.

	Budget voté	Montants réglés	Reste à régler par rapport au budget
CPI : Sofidec	6 860 449,00	607 131,10	6 253 317,90
MOJ : Rivière Avocats Associés	314 784,00	104 928,00	209 856,00
Budget de fonctionnement :	20 853,00	10 855,00	9 998,00
Montant Total	7 196 086,00	722 914,10	6 473 171,90

L'Assemblée approuve les comptes tels que présentés ci-dessus et donne au gestionnaire des comptes quitus de sa gestion.

Vote pour : Florian Fahy, Patrick Pruvost, Aloïs Artois, Frédéric Forestier, Pascal Bello, David Wrzecz, Matthieu Eyquem, Elise Tricart, Yohan Peridy, Alex Marino, Axel Blondelle

Vote contre : /

Abstention : Florian Négre, Marie Lardeux

Cette résolution est **adoptée**

TROISIEME RESOLUTION : Rappel des fonds à verser

L'Assemblée rappelle la quote-part de travaux de chacun des membres dans le budget de l'Association :

Lots	Membres	Quotes-parts
D081G	SARAIVA T. & VIGNE M.	86 088,00
D083G	TILLIER	76 900,00
D084G	SARAIVA J-M	86 789,00
D091D	TRICART	123 303,00
D095G	FORESTIER	93 331,00
D101D	PERIDY	106 767,00
D101G	BLONDELLE & GARILLON	86 994,00
D102G	DAMON	87 393,00
D103G	FAHY & SANCHIS	78 108,00
D104G	BELLO	86 432,00
D105G	MUTIN & COLIN	87 695,00
D111G	WRZECZ	106 667,00
D112D	LASFAR & ARTOIS	123 585,00
D121G	MARINO	87 393,00
D122G	SAHNOUNE	87 695,00
D124G	TATON	86 810,00
D125G	LARDEUX	74 103,00
D141G	PRUVOST	87 709,00
D142G	NEGRE	86 171,00

D143G	EYQUEM & NEAU	87 709,00
D144G	BESSON & PONT	87 648,00

L'Assemblée informe les membres de la nécessité de verser la totalité de leur quote-part.

Vote pour : Florian Fahy, Patrick Pruvost, Aloïs Artois, Frédéric Forestier, Pascal Bello, David Wrzecz, Matthieu Eyquem, Elise Tricart, Yohan Peridy, Alex Marino, Axel Blondelle

Vote contre :

Abstention : Florian Nègre, Marie Lardeux

Cette résolution est **adoptée**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, il est rédigé le présent procès-verbal de la quatrième délibération qui, après lecture, est signé par le Président de séance Monsieur Matthieu Eyquem.