

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
MAISON MARGAROT**

**Siège social : 1 rue de l'Herboux 30420 CALVISSON**

**PROCES-VERBAL N°1  
CONSTITUTION DE L'ASL ET AGREMENT DES PRESTATAIRES**

**En date du .....**

L'assemblée Générale est tenue conformément aux règles statutaires, et notamment de l'article 11. Les propriétaires de droits sur l'immeuble sis CALVISSON (30420), 1 rue de l'Herboux ont exprimé leur vote.

**Ordre du jour**

**L'ordre du jour de l'assemblée générale est le suivant :**

- 1 Constitution de l'association ;
- 2 Élection du Président ou Présidente de l'association ou à défaut d'un Président ou Présidente provisoire ;
- 3 Élection des membres du syndicat ;
- 4 Pouvoir au Président ou Présidente pour mandater la Régie SAINT LOUIS pour la tenue de la comptabilité de l'association ;
- 5 Autorisation à donner au Président ou Présidente pour ouvrir un compte bancaire, réaliser les premiers appels de fonds, encaisser les règlements faits à l'ordre de l'association et procéder au règlement des dépenses de l'association ;
- 6 Désignation de la société ACG en qualité de Contractant Général agissant pour le compte de l'ASL MAISON MARGAROT ;
- 7 Désignation du cabinet BRAVARD AVOCATS en qualité de Maître d'œuvre juridique et fiscal et acceptation de sa mission ;
- 8 Mandat donné au Cabinet BRAVARD AVOCATS pour réaliser les formalités administratives ;
- 9 Présentation par le Contractant Général et adoption du projet de réhabilitation de l'immeuble ;
- 10 Adoption du budget de l'opération ;
- 11 Sort de certaines dépenses imprévues ;
- 12 Répartition du budget de l'opération entre les adhérents de l'ASL MAISON MARGAROT ;
- 13 Appels de fonds ;
- 14 Autorisation à donner au Président ou Présidente de l'ASL pour ratifier les contrats ;
- 15 Autorisation à donner au Président ou Présidente de l'ASL ou à la Régie SAINT LOUIS pour le règlement des dépenses de l'association ;
- 16 Information sur le taux de TVA applicable aux travaux de réhabilitation et pouvoir donné au Président ou Présidente de signer l'attestation

### Exposé préliminaire

- Maître Thibault BRAVARD, avocat au barreau de LYON, y demeurant 67 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON, a été mandaté par les propriétaires de droits sur l'immeuble désigné ci-avant, afin de constituer une association dont l'objet sera la réhabilitation complète de l'immeuble, et de formaliser les décisions exprimées par ces derniers.
- La société ACG dont le siège est situé au 6 rue Fedou 11000 CARCASSONNE, a été consultée par l'association en qualité de Contractant Général pour élaborer un projet de réhabilitation de l'entier immeuble.

Maître Thibault BRAVARD rappelle les missions du cabinet BRAVARD AVOCATS, à savoir notamment le suivi et la validation fiscale de l'opération de réhabilitation.

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

### Les résolutions suivantes sont mises au vote :

#### **PREMIERE RESOLUTION : Constitution de l'association**

L'assemblée générale constate le consentement unanime des propriétaires de droits sur l'immeuble, qui remplissent les conditions des articles 2-1 et 2-2 des statuts et dont la liste est annexée aux statuts, et décide en conséquence de constituer l'association, qui sera dénommée « ASL MAISON MARGAROT ».

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

#### **DEUXIEME RESOLUTION : Élection du / de la Président(e)**

L'assemblée générale élit Madame ou Monsieur ..... (éventuellement membre de l'association), Président(e) de l'ASL.

Etant rappelé que, conformément aux règles statutaires, le/la Président(e) ne pourra prendre de décision ou d'engagement juridique que dans le strict cadre des limites de ses pouvoirs et sous contrôle préalable du teneur de compte et du cabinet BRAVARD AVOCATS.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**TROISIEME RESOLUTION : Election des membres du syndicat**

L'assemblée générale décide de surseoir à la constitution du syndicat et de s'arroger tous les pouvoirs statutaires.

Vote POUR : \_\_

Vote CONTRE : \_\_

Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**QUATRIEME RESOLUTION : Pouvoir au Président ou Présidente pour mandater la REGIE SAINT LOUIS pour la tenue de la comptabilité de l'association**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Président ou Présidente de l'association pour conclure un mandat de gestion avec la Régie SAINT LOUIS sis à LYON (69003), 264 rue Garibaldi.

La Régie SAINT LOUIS aura notamment pour mission de tenir la comptabilité, établir les appels de fonds votés en assemblées générales, les encaisser, régler toutes factures selon les modalités votées en assemblées générales après validation par le/(la) Présidente de l'Association et l'Avocat fiscaliste, présenter les comptes, tenir le compte bancaire de l'association.

Sa rémunération sera établie à 100,00 € HT, soit 120,00 € TTC par an par lots d'habitation principaux (hors local annexe)

Vote POUR : \_\_

Vote CONTRE : \_\_

Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**CINQUIEME RESOLUTION : Autorisation à donner au Président ou Présidente pour ouvrir un compte bancaire, réaliser les premiers appels de fonds, encaisser les règlements faits à l'ordre de l'association et procéder au règlement des dépenses de l'association**

L'Assemblée Générale autorise le/la Président(e) à :

- ouvrir un compte bancaire au nom de ladite Association ;
- réaliser les premiers appels de fonds ou cotisations provisionnelles tant auprès des membres fondateurs que de tout nouveau membre ayant régulièrement adhéré à l'Association.

Pouvoir étant donné à LA REGIE SAINT LOUIS d'encaisser les règlements faits à l'ordre de l'association et de procéder au règlement des dépenses de l'association en conformité avec les résolutions votées et sous contrôle du Maître d'œuvre Juridique et fiscal.

Il est rappelé que LA REGIE SAINT LOUIS est en charge de tenir la comptabilité de l'association selon les règles comptables en vigueur.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**SIXIEME RESOLUTION : Désignation de la société ACG en qualité de Contractant Général agissant pour le compte de l'ASL MAISON MARGAROT**

L'assemblée générale, après avoir rappelé que les membres de l'association se sont rapprochés de la société ACG aux fins d'étudier, en qualité de Contractant Général les différentes possibilités de réhabilitation de l'immeuble, confirme sa mission et le mandat pour élaborer un projet de réhabilitation de l'entier immeuble.

L'assemblée générale invite en conséquence le Contractant Général à leur présenter un projet définitif de réhabilitation de l'entier immeuble lequel devra préciser le budget alloué à l'opération pour les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives, les différents honoraires techniques (architecte, bureau de contrôle, coordonnateur SPS, assurance dommage ouvrage, tout risque chantier).

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**SEPTIEME RESOLUTION : Désignation du cabinet BRAVARD AVOCATS en qualité de Maître d'œuvre juridique et fiscal et acceptation de sa mission**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'étendue de la mission du cabinet BRAVARD AVOCATS, telle que définie dans sa lettre en date du 10 septembre 2020 d'un montant de 57.500,00 € HT, soit 69.000,00 € TTC, donne son accord sur cette mission.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**HUITIEME RESOLUTION : Pouvoir donné à Maître Thibault BRAVARD pour réaliser les formalités administratives**

L'assemblée générale désigne Maître Thibault BRAVARD, es qualité de maitre d'œuvre juridique et fiscal, pour formaliser les décisions prises en Assemblée Générale.

Maître Thibault BRAVARD pourra se faire assister dans ses démarches par le Contractant Général.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**NEUVIEME RESOLUTION : Présentation par le Contractant Général et adoption du projet de réhabilitation de l'immeuble**

L'assemblée générale approuve le projet de réhabilitation concernant l'immeuble sis à CALVISSON (30420), 1 rue de l'Herboux, section AC, parcelle n°126 et section AC, parcelle n°378.

Le Maitre d'ouvrage paie les factures émises par le Contractant Général dans un délai de 10 jours à réception de ces dernières.

Le paiement des factures du Contractant Général est subordonné par la remise d'une attestation d'un homme de l'art (architecte, maîtrise d'œuvre...), ou à défaut, par un constat d'huissier garantissant la bonne exécution des travaux.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**DIXIEME RESOLUTION : Adoption du budget de l'opération**

L'assemblée générale donne son accord au budget prévisionnel de l'opération, d'un montant total de 1.758.840,00 €, tel qu'il lui a été présenté et qui se décomposerait comme suit (avec des taux de TVA à 10% et 20% en vigueur actuellement) :

POSTES	MONTANT TTC EN EUROS
Contractant Général : Société ACG	1.688.400,00 €
MOJF : cabinet BRAVARD AVOCATS	69.000,00 €
Teneur de compte : REGIE SAINT LOUIS	1.440,00 € (pour 2 ans)
Total	<b>1.758.840,00 €</b>

L'assemblée Générale prend acte que toute augmentation de budget devra faire l'objet d'une assemblée générale.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

#### **ONZIEME RESOLUTION : Sort de certaines dépenses imprévues**

L'assemblée générale décide que le teneur de compte ne dispose du pouvoir de régler les dépenses que dans la limite des budgets votés et sous le contrôle du maître d'œuvre juridique et fiscal.

Certaines dépenses sont difficilement évaluables ou prévisibles compte tenu de leur nature mais peuvent être indispensables à la sauvegarde des intérêts de l'association ou susceptibles de porter atteinte au bon avancement des travaux en cas de non-paiement.

Elles peuvent notamment avoir pour objet :

- L'assurance de l'immeuble ;
- Les différentes taxes.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

#### **DOUZIEME RESOLUTION : Répartition du budget de l'opération entre les membres de l'ASL**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Président ou Présidente de l'association ou à son mandataire, LA REGIE SAINT LOUIS, pour appeler auprès des membres de l'association, les fonds nécessaires au paiement des dépenses prévues – et non prévues dans le budget mais utiles à la sauvegarde de l'objet de l'association.

La quote-part travaux de chaque lot étant la suivante :

DESIGNATION DU LOT	QUOTE-PART GLOBAL	CLE DE REPARTITION
1	328.055,62 €	328.055,62
2	218.945,75 €	218.945,75
3	387.862,58 €	387.862,58
4	245.893,73 €	245.893,73
5	387.862,58 €	387.862,58
6	238.219,74 €	238.219,74
<b>TOTAL</b>	<b>1.758.840,00 €</b>	<b>1.758.840,00</b>

### **TREIZIEME RESOLUTION : Appels de fonds**

Compte tenu de l'importance pour tous les membres de l'association d'être assuré que chacun d'entre eux pourra financer la totalité de sa participation dans le budget adopté, l'assemblée générale donne tous pouvoirs à son président pour appeler, dès l'adhésion d'un membre, au minimum 40 % du budget « dépenses » du ou des lot(s) acquis par chacun des membres.

Les fonds devront être libérés de la manière suivante :

- Au minimum 40 % du montant de la quote-part dépenses au plus tôt le jour de la signature de l'acte authentique d'achat, ou, au plus tard le lendemain du jour de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- 40 % du montant de la quote-part dépenses quinze (15) jours suivant la date à laquelle les fonds ont été appelés ;
- Puis le solde de 20 % quinze (15) jours suivant la date à laquelle les fonds ont été appelés.

Il ne sera exercé aucune voie de recours si un minimum de 40 % du budget « dépenses » du ou des lot(s) acquis par chacun des membres est versé le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition de ces lots, et ce dans la limite des besoins de l'association pour remplir ses obligations contractuelles.

Il est rappelé aux membres les modalités de recouvrement des dettes de l'association, conformément à l'article 25 des statuts de l'association "Paiement et recouvrement des dettes".

Les membres sont aussi sensibilisés à l'impérative nécessité pour chaque membre de respecter scrupuleusement le calendrier de versement de fonds au profit de l'ASL sur lequel il s'est engagé, faute de quoi celle-ci se trouverait dans l'impossibilité d'honorer ses engagements vis-à-vis des intervenants. Cela représenterait un risque tant au niveau de la qualité des relations entre l'ASL et les intervenants, qu'un risque de retard dans l'exécution des travaux, voire d'arrêt de ceux-ci.

Le retard imputable à certains aurait alors des conséquences pour tous les membres.

Vote POUR : \_\_  
Vote CONTRE : \_\_  
Abstention : \_\_

**Cette résolution est adoptée**

**QUATORZIEME RESOLUTION : Autorisation à donner au Président ou Présidente de l'ASL pour ratifier les contrats**

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président ou Présidente de l'association pour ratifier les contrats pour une somme maximum de 1.758.840,00 € TTC, et notamment les contrats suivants, tels que présentés et définis préalablement : Maîtrise d'œuvre Juridique et fiscale, Contractant Général et Teneur du Compte de l'ASL.

Vote POUR : TOUS  
Vote CONTRE : /  
Abstention : /

**Cette résolution est adoptée**

**QUINZIEME RESOLUTION : Autorisation à donner au Président ou Présidente de l'ASL ou à la REGIE SAINT LOUIS pour le règlement des dépenses de l'association**

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président ou Présidente de l'ASL ou au Mandataire, LA REGIE SAINT LOUIS pour verser à qui de droit les sommes objet de la 10ème résolution selon les modalités suivantes :

- Contrat du Contractant Général : 35 % à la signature du contrat et le solde sur le calendrier de paiement prévu.
- MOJF : 50 % à la constitution de l'ASL et le solde sur le calendrier de paiement prévu,
- Contrat du teneur du Compte : suivant échéancier contrat

Vote POUR : TOUS  
Vote CONTRE : /  
Abstention : /

**Cette résolution est adoptée**



**SEIZIEME RESOLUTION : Information sur le taux de TVA applicable aux travaux de réhabilitation et pouvoir donné au Président ou Présidente de signer l'attestation**

L'assemblée générale prend acte de ce que le prix convenu au titre des travaux de réhabilitation de l'immeuble est un prix hors taxes de 1.498.545,45 € conformément au marché de travaux conclu avec la société ACG. Il est majoré du taux de TVA en vigueur à la date d'encaissement des appels de fonds.

A ce titre, il est rappelé que « la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10% sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux mentionnés à l'article 278-0 bis A portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans (...) » (article 279-0 bis du Code Général des Impôts).

L'assemblée générale constate que les conditions d'application de l'article 279-0 bis du CGI sont remplies, et valide, en conséquence, le taux de TVA intermédiaire de 10%, actuellement applicable. Il est rappelé que le budget TTC sera susceptible d'être modifié selon l'évolution du taux de TVA.

L'assemblée générale donne pouvoir au Président ou Présidente de signer l'attestation de TVA simplifiée (Cerfa 1300 SD) nécessaire à l'application du taux intermédiaire de 10% qu'il remettra à la société RPH.

Vote POUR : TOUS

Vote CONTRE : /

Abstention : /

**Cette résolution est adoptée**

Plus rien n'étant à l'ordre, la séance est levée et le procès-verbal est signé par le(la) Présidente et le Secrétaire.

**Monsieur/Madame**  
Président(e)

**Maître Thibault BRAVARD**  
Secrétaire