



Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS

Agence : Loiselet & Daigremont Versailles

Immeuble : GIF IV
12, route de Belleville
91190 GIF SUR YVETTE



RAPPORT DE GESTION 2007/2008

Fiche descriptive de l'immeuble

113 copropriétaires
90 lots principaux

• **Bâtiment(s)**

12, ROUTE DE BELLEVILLE
ALLÉE DE PORT ROYAL

• **Membres du conseil syndical :**

Monsieur Michel ALLIE, Monsieur Yannick LESUEUR, Monsieur Jorge MARQUES-COSTA, Madame Huguette KUNTZ, Monsieur J-P LATIMIER, Mademoiselle Dominique CHATAIN, Monsieur J-Marie DEVOS, Monsieur Patrice BRIEU, Monsieur Roger PASCAUD, Madame ROSSIGNOL, Monsieur Hélios CACHO, Monsieur Alain PINARDON, Monsieur SORSTEIN, Monsieur Albert CONTI, Monsieur SCHERRER

• **Gardien(s) :** Monsieur LOURO - Tel : 01 69 07 69 99

• **Autre(s) salarié(s) :**

Aucun autre salarié

• **Éléments d'équipements et services collectifs :**

- Chauffage collectif : Gaz - N° contrat : 084-24-637-564
- Eau chaude sanitaire : Gaz

• **Accès télévision**

Hertzien analogique

I - GESTION COURANTE

1 - COMPTES DE L'EXERCICE

1.1 - Compte rendu de vérification des comptes

Les comptes de votre copropriété ont été vérifiés par votre conseil syndical. Les remarques formulées ont été prises en compte avant la répartition et à la diffusion du dossier comptable.

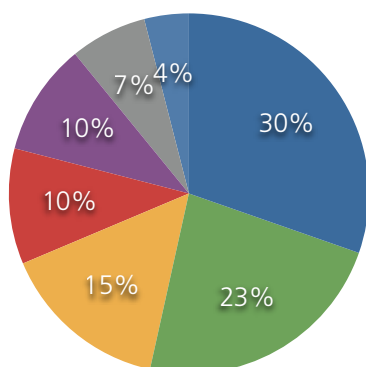
1.2 - Analyse des dépenses (annexe 3) et explications des écarts.

Les dépenses se sont élevées à la somme de 238 995,44 € pour un budget voté d'un montant de 228 731,00 €, soit un écart en plus de 10 264,44 €, représentant 4,49%.

Le poste eau froide est en légère hausse. Le poste combustible est en hausse de 7.537, €, soit un dépassement de 11,5 % en raison de l'augmentation du prix du gaz, et ce malgré une légère baisse de consommation.

1.3 - Répartition des masses par poste de dépenses

Nature des dépenses	Montant	%
Combustible	72 537,07 €	30,35 %
Salaires et charges sociales	55 265,22 €	23,12 %
Entretien résidence et divers	36 271,61 €	15,18 %
Contrats	24 811,17 €	10,38 %
Eau froide	24 057,84 €	10,07 %
Syndic	16 502,00 €	6,90 %
Assurances	9 550,53 €	4,00 %
Total	238 995,44 €	100,00 %



● Combustible
● Salaires et charges sociales
● Entretien résidence et divers
● Contrats
● Eau froide
● Syndic
● Assurances

1.4 - Analyse de la situation de trésorerie (annexe 1)

Le solde de trésorerie en clôture d'exercice est positif de 8 934,91 €.

Le solde des copropriétaires était créditeur de 5 874,25 €.

2 - PROPOSITION DE BUDGETS

2.1 - Le budget 2008/2009 vous est proposé pour un montant de 237 325,00 €, soit une diminution de 0,70% par rapport aux dépenses, et une hausse de 3,76% par rapport au budget de l'année précédente.

2.2 - Le budget 2009/2010 vous est proposé pour un montant de 237 325,00 €. Ce budget sera revu lors de la prochaine assemblée générale.

2.3 - Evolution des budgets sur cinq années :

Année	Année 05/06	Année 06/07	Année 07/08	Année 08/09	Année 09/10
Montant budget (gestion courante)	226 289,00 €	227 920,00 €	228 731,00 €	237 325,00 €	237 325,00 €

3 - CONSOMMATIONS

Nature	-	Année 04/05	Année 05/06	Année 06/07	Année 07/08	Unité
Eau froide	-	6 235	6 523	6 343	6 284	m3
Eau chaude récupérée	-	2 123	2 387	2 153	2 513	m3
Combustible (gaz)	-	162 523	157 628	163 529	153 852	m3
Électricité	-	20 258	24 583	24 251	22 775	kwh

4 - CONTENTIEUX

4.1 - Contentieux de recouvrement de charges

Sans objet

4.2 - Autres contentieux

Sans objet

5 - POLICES D'ASSURANCE

Il y a actuellement 2 police(s) en cours souscrite(s) pour le compte de votre copropriété :

- ▶ N° - Nature : Dommages ouvrages - Compagnie : L'EQUITE
- ▶ N°345 574 76 - Nature : Multirisques - Compagnie : AGF COURTAGE

6 - CONTRATS

Il y a actuellement 8 contrat(s) en cours souscrit(s) pour le compte de votre copropriété :

- ▶ N°042ARCHIVES - Nature : Archivage - Entreprise : PRO ARCHIVES - Durée : 12 mois
- ▶ N°010779 - Nature : Chauffage - Entreprise : STATE - Durée : 12 mois
- ▶ N°038330 - Nature : Compteurs d'eau - Entreprise : CIS - Durée : 12 mois
- ▶ N° - Nature : Entretien espaces verts - Entreprise : MAIRIE DE GIF S/YVETTE - Durée : 12 mois
- ▶ N°9200757/111 - Nature : Extincteurs - Entreprise : EUROFEU ILE DE FRANCE - Durée : 12 mois
- ▶ N°11548 - Nature : Porte automatique - Entreprise : SERFA - Durée : 12 mois
- ▶ N°91190BELL000000-9/9 - Nature : Termites - Entreprise : DEP - Durée : 12 mois
- ▶ N°01/07/93 - Nature : Vide-ordures - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

7 - GESTION DU PERSONNEL

Monsieur et Madame Louro n'ont fait l'objet d'aucune modification de leur contrat de travail.

II - SUIVI DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

- Assemblée générale du 13/12/07, décision n°12 : Mise aux normes des extracteurs de fumée des bâtiments M et N :

Ces travaux ont été réalisés conformément aux conditions prévues par l'assemblée générale (voir annexes 4 et 5 du dossier comptable) .

III - PROPOSITIONS PORTEES A L'ORDRE DU JOUR

Votre syndic, en accord avec votre conseil syndical, ne fait cette année aucune proposition de travaux.

IV - PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

À moyen terme, c'est-à-dire à horizon de deux ou trois ans, il est à prévoir, pour les bâtiments M et N, le ravalement des façades, gardes-corps et fenêtres.

V - MOYENS D'EXPRESSION ET DE COMMUNICATION

Loiselet & Daigremont a mis en place les moyens pour vous permettre de communiquer avec vos correspondants en charge de la gestion de votre immeuble. Chacun d'entre eux dispose d'une ligne directe et d'une adresse mail. De plus votre gestionnaire, équipé d'un téléphone mobile professionnel, peut être joint par son assistante lorsqu'il n'est pas au bureau.

► Vos correspondants :

Gestionnaire :
 - Daniel BXXXX
 - Ligne directe : 01 39 24 XX XX
 - Adresse mail : daniel.bxxxx@l-d.fr

Assistant(e) :
 - Michelle FXXXX
 - Ligne directe : 01 39 24 XX XX
 - Adresse mail : michelle.fxxxx@l-d.fr

Comptable :
 - Jeanne EXXXX
 - Ligne directe : 01 39 24 XX XX
 - Adresse mail : jeanne.exxxx@l-d.fr

L'agence chargée de la gestion de votre copropriété est dirigée par :
 - Daniel BXXXX
 - Ligne directe : 01 39 24 XX XX
 - Adresse mail : daniel.bxxxx@l-d.fr

► Cahier de loge :

Nous vous rappelons que conformément à l'engagement de notre charte d'entreprise, il existe dans la loge de votre gardien un cahier de liaison, consulté régulièrement par votre gestionnaire, de façon à vous permettre de signaler un problème dans l'immeuble ou de faire des suggestions.

► La Lettre d'information et le site Internet Loiselet & Daigremont :

Depuis de nombreuses années, Loiselet & Daigremont a choisi d'informer ses clients sur les sujets touchant directement leur logement (nouveaux textes, technique) ou plus largement sur les questions liées au logement et, dans un souci de transparence, sur les différentes activités de l'entreprise.

Cette information se fait au travers de La Lettre de Loiselet & Daigremont, qui paraît chaque trimestre et est envoyée à tous les copropriétaires en même temps que les avis d'échéance.

Cette information se fait également au travers du site internet www.loiselet-daigremont.fr, qui présente également l'ensemble de nos offres immobilières et permet de régler ses charges en ligne.

VI - EVOLUTIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES

Sans objet.

VII - RAPPEL DES DIFFERENTES MAJORITES EN ASSEMBLEE GENERALE

Les décisions sont prises en assemblée générale par des votes dont les modalités ont été arrêtées par les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété. Il y a tout d'abord lieu de signaler que la notion de quorum n'existe pas en copropriété. Il n'y a pas de seuil en dessous duquel une assemblée générale ne peut pas se tenir ou une résolution ne peut être votée. La loi a, par contre, fixé des majorités qui sont différentes en fonction de la nature de la décision à prendre.

- **La règle générale (art. 24 de la loi)** veut que toutes les décisions sont prises à la majorité la plus simple, celle « des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés », sauf lorsque la loi en dispose autrement. Les abstentions et votes blancs ou nuls ne sont pas pris en compte dans le calcul de la majorité nécessaire.

- **L'article 25** dispose que pour certaines décisions (liste ci-dessous), la majorité requise est celle des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (présents comme absents).

- **L'article 25 -1** prévoit que si une résolution (l'acceptation ou le refus de la résolution inscrite à l'ordre du jour) obtient au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, il peut être procédé immédiatement à un second vote, et que la décision peut être adoptée à la majorité de l'article 24. Dans le cas où ni la résolution, ni son contraire, n'ont obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée, convoquée dans les trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

- **L'article 26**, enfin, prévoit deux régimes :

► **une double majorité** : « majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix » (de tous les copropriétaires) pour certaines décisions,

► **l'unanimité de tous les copropriétaires** : pour « imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété » et pour « décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ».

LISTE DES DÉCISIONS RELEVANT DES ARTICLES 25 et 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

(Toutes les décisions ne relevant pas de la liste ci-dessous relèvent de la majorité simple de l'article 24)

ARTICLE 25

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

ARTICLE 26

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d.

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.