

COPROPRIETE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
AFUL – 83/87 BD MAC DONALD 75019 PARIS

**PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE
DU 13 FEVRIER 2007**

L'An deux mille sept et le 13 février, les Copropriétaires de l'AFUL du 83/87 bd Mac Donald à PARIS 19ème se sont réunis en Assemblée Générale chez GTF – 50 rue de Chateaudun 75009 PARIS sur convocation, émise en lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 1-** *Election du Président de séance et des membres du bureau.*
- 2-** *Approbation des comptes de l'exercice 2006 et de leur répartition par entité (relevé général des dépenses et comptes travaux joints à la convocation)*
- 3-** *Approbation du compte procédure VILLA joint*
- 4-** *Quitus au Syndic de sa gestion et de ses honoraires arrêtés au 31.12.2006*
- 5-** *Approbation de l'ajustement du budget de l'exercice 2007, pour un montant de 358.800,00 € suivant détail joint à la convocation*
- 6-** *Approbation du budget de l'exercice 2008, pour un montant de 368.750,00 € suivant détail joint à la convocation*
- 7-** *Maintien du compte bancaire en nom séparé au titre du SDC AFUL des villas du parc.*
- 8-** *Point sur les procédures et décisions d'actions si nécessaire*
- 9-** *Information sur la mise en place de la répartition financière des tâches du poste de gardien au titre de l'AFUL*
- 10-** *Questions diverses*
Dont
 - *identification des travaux à demander en validation au AGO des différentes entités (SDC Villa du parc, SDC Terrasse du parc, Batigère SA)*
 - *Planification d'une nouvelle date d'AGO pour prise en compte et validation des retours des AGO des entités.*

Il est établi une feuille de présence qui est signée par chacun des Copropriétaires en entrant en séance.

Il en résulte que 3 Copropriétaires sur 3 sont présents ou représentés totalisant 10.000 / 10.000 tantièmes de l'immeuble.

SONT ABSENTS ET NON REPRESENTES :

néant

Le Syndic, dépose sur le bureau et met à la disposition des Copropriétaires :

1. La feuille de présence de l'assemblée
2. Un exemplaire de la lettre contenant l'avis de convocation à la présente assemblée appuyée des documents établissant la date de l'envoi
3. Les pouvoirs des copropriétaires représentés par des mandataires
4. Un exemplaire du Règlement de Copropriété régissant l'immeuble

L'assemblée ainsi constituée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour

NOTA : Il est rappelé que depuis la loi du 13/12/2000 (loi S.R.U.), il y a lieu de tenir compte désormais uniquement des voix « pour » ou « contre » ; ce qui exclut les « abstentions » et ceux qui n'ont pas pris part au vote.

1. ELECTION DU BUREAU

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de **M. BOURCIER**

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

L'assemblée générale désigne son scrutateur en la personne de **M. POULHES**

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

L'assemblée générale désigne **Mme PETIOT**, représentant la Société GTF, secrétaire de séance.

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

2. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2006

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2006 suivant relevé général des dépenses et les comptes travaux joints à la convocation, l'imputation et la répartition qui en sont faites par copropriétaire, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

3. APPROBATION DU COMPTE PROCEDURE VILLA JOINT A LA CONVOCATION

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve le compte procédure villa (pièces jointes à la convocation).

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

4. QUITUS AU SYNDIC

Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 Juillet 1965)

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion et ses honoraires arrêtés au 31 décembre 2006.

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

5. APPROBATION DE L'AJUSTEMENT DU BUDGET DE L'EXERCICE 2007.
Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve l'ajustement budgétaire des dépenses de l'immeuble pour l'exercice 2007, conformément au projet annexé à la convocation, et ce après discussion, portant le budget à un montant de 358.800,00 Euros.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre après envoi, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année.

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

6. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE 2008
Décision (Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale approuve le budget des dépenses de l'immeuble pour l'exercice 2008, arrêté, conformément au projet annexé à la convocation, et ce après discussion, à un montant de 368.750,00 Euros.

Conformément aux dispositions légales, les appels de provisions sont exigibles les 1^{er} de chaque trimestre après envoi, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année.

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant
ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

7. MAINTIEN DU COMPTE BANCAIRE EN NOM SEPARÉ AU TITRE DU SDC AFUL DES VILLAS DU PARC
Décision (Majorité article 25 – Loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale maintient le compte bancaire ou postal séparé, au nom du syndicat, et ce pour une durée de un an

Mise aux voix, le résultat des votes est le suivant :

CONTRE : néant

ABSTENTION : néant

En conséquence cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

8. POINT SUR LES PROCEDURES ET DECISION D'ACTION SI NECESSAIRE

AFUL c/VILLETE TEMPLE

Contact reprise avec l'avocat chargé du dossier, ce dernier a indiqué que l'expert restait dans l'attente d'un récapitulatif de travaux effectués pour rédiger son rapport définitif. Nous lui avons transmis ce document établi par M. GAUCHER et attendons le dépôt du rapport

AFUL c/CAPRI

Une audience de procédure s'est tenue la 9 janvier 2007 et l'affaire revient à l'audience le 27 mars 2007.

AFUL c/ICADE VILLA

Les dernières pièces comptables ont finalement été remises courant janvier mais nous avons maintenu nos demandes d'article 700. Délibéré fixé au 15 février 2007

9. INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DE LA REPARTITION FINANCIERE DES TACHES DU POSTE DE GARDIEN AU TITRE DE L'AFUL

Les informations ont été transmises en assemblée générale selon tableau joint.

10. QUESTIONS DIVERSES

Il est demandé de procéder à des audits sur les points suivants :

- mise en conformité des ascenseurs
- chaufferie
- compteurs d'eau

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19.H.30 -

LE PRESIDENT:

LES SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

Article 42 de la loi du 10.07.1965, modifiée par la loi du 31.12.1985.
« LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS DES ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT, A PEINE DE DECHEANCE, ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES DEFAILLANTS OU OPPOSANTS, DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE FAITE A LA DILIGENCE DU SYNDIC DANS LES DEUX MOIS DE LA TENUE DE LADITE ASSEMBLEE GENERALE. SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXECUTION PAR LE SYNDIC DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE, EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26, EST SUSPENDUE JUSQU'A L'EXPIRATION DU DELAI MENTIONNE A LA PREMIERE PHRASE DU PRESENT ALINEA. ».

Proposition de répartition du cout global du gardien

Tâches Gardien pour SDC VILLA du parc + AFUL Villa du par cet TERRasse du parc

	UV	SDC		Répartition		
				en %	UV	%
Halls d'entrée, tapis et portes (2x/semaine)		1830	VILLA			
Cages d'escalier locaux communs (1x/semaine)		2050	VILLA	AFUL	2100	19%
Nettoyages des dalles gravillonnées (balayage simple 1x/semaine + Eau et balayage fort 1x/mois)		550	VILLA	VILLA	7620	67%
Ordures ménagères		1875	VILLA	TERR	1580	14%
Ordures ménagères		175	TERR			
Débouchage gaine et vides ordures (réduit)		328	VILLA			
Permanence de jour à la loge (18h-20h 3 x/semaine)		80	VILLA			
Permanence de jour à la loge 1h / semaine dans le créneau 18h-20h		15	TERR			
Travaux courants		245	VILLA			
Surveillance pendant l'exécution des tâches		100	VILLA			
Contrôles des tâches des préposés d'entreprises extérieures		82	VILLA			
Arrosage espace vert (en fonction de la nécessité)		480	VILLA			
Surveillance des ascenseurs		250	AFUL			
Surveillance de la chaufferie		200	AFUL			
Information dysfonctionnement AFUL		450	AFUL			
Information du dysfonctionnement Terrasse		390	TERR			
Accompagnement et Surveillance pendant l'exécution des tâches		800	AFUL			
Contrôles des tâches des préposés d'entreprises extérieures		650	TERR			
Accompagnement et Surveillance pendant l'exécution des tâches		300	AFUL			
Contrôles des tâches des préposés d'entreprises extérieures		250	TERR			
Petits entretiens sur le éléments simple des parties communes (portes, fermes portes, etc.)		100	AFUL			
Petits entretiens sur le éléments simple des parties communes (portes, fermes portes, etc.)		100	TERR			
		11300				
TOTAL UV				Répartition		
				En €/mois	UV	%
				AFUL	753	19%
				VILLA	2734	67%
				TERR	567	14%

Calcul du cout global Gardien		
Salaires global gardien	48650 €/an	Sur 12 mois
Salaires + charges	42000	4054 €/mois
Remplacement congés	4600	
Taxes diverses	650	
Avantages	1400	

G.T.F.
50 RUE DE CHATEAUDUN
75009 PARIS

AFUL VILLAS DU PARC
83/87 BOULEVARD MAC DONALD
75019 PARIS

POSTES DEPENSES	DEPENSES 2005	BUDGET 2006	DEPENSES 2006	BUDGET 2007	BUDGET 2008
CHARGES GENERALES					
ELECTRICITE	2 007,78	2 100,00	2 415,64	2 500,00	2 550,00
EAU FROIDE	109 079,31	14 000,00	103 637,97	106 000,00	109 000,00
ASSURANCE	255,18	270,00	266,43	270,00	290,00
IMPOTS	4 613,00	4 650,00	4 613,00	4 700,00	5 000,00
HONORAIRES SYNDIC	7 223,11	7 100,00	7 178,62	7 900,00	8 140,00
FRAIS ADMINISTRATIFS	1 478,94	950,00	1 535,00	1 300,00	1 400,00
FRAIS PROCEDURE	16 026,46	4 500,00	1 841,45	10 000,00	10 000,00
ESPACES VERTS	8 269,94	5 500,00	16 495,53	13 000,00	13 500,00
GARDIENNAGE SECURITE	24 192,17	29 000,00	12 746,23	6 000,00	6 200,00
NETTOYAGE ENTRETIEN	21 185,68	24 500,00	22 353,89	23 000,00	23 700,00
SURPESSEUR	581,26	500,00	597,61	620,00	650,00
COMPTEUR	13,58		24,64	20,00	20,00
ENTRETIEN REPARATIONS	9 407,30		2 970,95	2 940,00	3 000,00
S/TOTAL CHARGES GENERALES	204 333,71	93 070,00	176 676,96	178 250,00	183 450,00
VMC BAT. C & ATL 1 A 4	364,83	480,00	375,34	390,00	400,00
VMC BAT. C & ATL 5 A 7	364,83	480,00	375,34	390,00	400,00
VMC PARKINGS	871,91	900,00	896,40	930,00	960,00
VMC TERRASSES PARC	548,36		563,49	590,00	610,00
VMC VILLAS PARC	1 094,87	1 440,00	1 125,98	1 190,00	1 160,00
ASCENSEUR ESPLANADE					
CONTRAT ENTRETIEN	7 683,97		7 769,56	8 150,00	8 400,00
ENTRETIEN REPARATIONS	274,30		6 405,35	1 500,00	1 500,00
S/TOTAL ASCENSEUR ESPLANADE	7 958,27	10 500,00	14 174,91	9 650,00	9 900,00

G.T.F.
50 RUE DE CHATEAUDUN
75009 PARIS

POSTES DEPENSES	DEPENSES 2005	BUDGET 2006	DEPENSES 2006	BUDGET 2007	BUDGET 2008
MONTE-CHARGE ESPLANADE					
ELECTRICITE	437,40		414,62	450,00	470,00
CONTRAT ENTRETIEN	3 289,44		3 368,44	3 530,00	3 700,00
ENTRETIEN REPARATIONS					
S/TOTAL MONTE-CHARGE ESPLANADE	3 726,84	3 800,00	3 783,06	3 980,00	4 170,00
MONTE-CHARGE POUBELLES					
CONTRAT ENTRETIEN	3 602,03		3 787,36	3 980,00	4 100,00
ENTRETIEN REPARATIONS					
S/TOTAL MONTE-CHARGE POUBELLES	3 602,03	3 800,00	3 787,36	3 980,00	4 100,00
CHAUFFAGE					
ELECTRICITE	16 094,71		25 442,85	25 500,00	26 000,00
GAZ	82 353,36		105 859,64	112 000,00	115 000,00
CONTRAT TRAITEMENT ECS	3 454,95		3 552,84	3 700,00	3 800,00
CONTRAT P2 CHAUFFAGE	8 024,70		8 251,68	8 580,00	8 850,00
CONTRAT P3 CHAUFFAGE	10 644,36		8 811,46	9 170,00	9 450,00
ENTRETIEN REPARATIONS			200,45	500,00	500,00
S/TOTAL CHAUFFAGE	120 572,08	53 000,00	152 118,92	159 450,00	163 600,00
EAU					
EAU FROIDE		11 000,00			
EAU CHAUDE		45 000,00			
CHARGES SPECIALES TERRASSES PARC		96 000,00			
	-		851,92		
TOTAL GLOBAL	343 437,73	319 470,00	354 729,68	358 800,00	368 750,00