

ETOILE FOCH

SYNDICATS ET GERANCES D'IMMEUBLES

IMMEUBLE : 18 Bd de la République 92420 VAUCRESSON  
REFERENCE : IO.I32

COMPTE RENDU ASSEMBLEE GENERALE

L'an mil neuf cent soixante dix huit

Le LUNDI 18 DECEMBRE à 17 H 30

Les copropriétaires de l'immeuble sis 18 Bd de la République à VAUCRESSON

se sont réunis en assemblée générale dans la salle du CINEMA NORMANDY 72 Boulevard de la République à VAUCRESSON suivant convocation faite par le Cabinet ETOILE-FOCH en date du 1er/12/1978 et ce afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°/ APPROBATION DES COMPTES du 1er Juillet 1977 au 30 Juin 1978  
Quitus
- 2°/ BUDGET PREVISIONNEL 1978/1979
- 3°/ NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 4°/ RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC - DUREE - FIXATION DE SES HONORAIRES - PERMANENCE DE NUIT, SAMEDI, DIMANCHE et JOURS FERIES.
- 5°/ POINT SUR LE DOSSIER MALFACONS EN COURS
- 6°/ POINT SUR LES SURFACES DE CHAUFFE EXISTANTES
- 7°/ ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

UN BUREAU EST CONSTITUE :

PRESIDENT : Monsieur CHARREL

ASSESEURS : Messieurs DURVILLE et LALOUX

SECRETAIRE : Société ETOILE-FOCH représentée par Madame ROBERT et Mme COUSTEIX

Le bureau constate que conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 17 Mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 JUILLET 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il a été établie une feuille de présence émargée par les copropriétaires entrant en séance, laquelle feuille demeure annexée à l'original du Procès-Verbal ainsi que les pouvoirs présentés.

Le bureau étant constitué, les copropriétaires présents et représentés forment ensemble : 157.475/250.000 millièmes . Les copropriétaire absents ou excusés forment ensemble 92.525/250.000° (voir liste jointe)  
La séance est ouverte, il est 18 H 30.

LOI DU 10 JUILLET 1965 - CHAPITRE 5 - ALINEA 2ème - ARTICLE 42 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent être, à peine de déchéance, introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification qui leur a été faite à la diligence du Syndic.

PREMIERE RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE après avoir entendu le Rapport des Vérificateurs aux Comptes sur l'examen des pièces justificatives, du 1er Juillet 1977 au 30 Juin 1978, ainsi que les explications données par le Syndic, approuve ces comptes, sous réserves que le Syndic fournisse au Conseil Syndical toutes explications sur le poste " téléphone " vérifié par ce dernier à Frs 444,61 alors que ce poste figure pour 782,51 Frs ainsi que sur la répartition du poste " assurance ".

Elle adopte le principe de répartition de l'eau chaude suivant les indications portées sur la note remise avant l'entrée en séance sur des consommations globales Eau Chaude de 5.351 m3, soit 4.281 m3 aux habitations et 1.070 m3 au Super-Marché.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE arrête le budget ordinaire de l'exercice 1978/1979 à la somme de Frs 888.300.- (poste Assurance porté à Frs 58.000.-)

Elle autorise le Syndic à lancer les appels de fonds correspondants.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE prend acte de la démission de :

Madame AUBERT, Monsieur BAILLET , Monsieur DONNET.

Elle prend acte des candidatures de :

- |                  |          |
|------------------|----------|
| - Mr. PELLERIN   | Bât. A   |
| - Mlle PICARD    | Bât. B.1 |
| - Mlle LE DUIGOU | Bât. B.2 |
| - Mr. BARBIER    | Bât. C   |
| - Mr LALOUX      | Bât. C   |
| - Mr PANNIER     | Bât. D   |
| - Mme VINEIS     | Bât. D   |
| - Mr DURVILLE    | Bât. F   |
| - Mr CHARREL     | Bât. G   |
| - Mme RIOLFO     | Bât. G   |
| - Mr BROWERS     | Bât. H   |
| - Mr PAQUIER     | Bât. H   |

et nomme ceux-ci en tant que Membres du Conseil Syndical pour une durée

.../...

*Je gère  
les 1*



de un an.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE renouvelle le mandat de la Société ETOILE-FOCH au poste de Syndic pour une durée de 1 an, dont les honoraires seront établis selon les conditions prévues par le dernier arrêté préfectoral du 30 Novembre 1978, référence 78.624.

Elle n'entend pas adhérer au service de permanence de nuit, samedi, dimanche et jours fériés.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE après avoir entendu l'exposé de Maître DEBY sur la procédure en cours à l'encontre du promoteur et des responsables des différents désordres se manifestant dans l'immeuble, et après un large échange de vues, prend acte de l'audience du II Janvier prochain quant à la demande de provision. Elle insiste pour que les travaux soient faits dès que possible pour faire cesser les infiltrations qui aggravent les désordres et préjudices.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

SIXIEME RESOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE prend acte des explications fournies par Maître DEBY, le Conseil Syndical et le Syndic en ce qui concerne le problème des surfaces de chauffes excessives installées dans certains appartements du rez-de-chaussée.

Maître DEBY donne lecture de l'article 20 - paragraphe IV - 152ème page du Règlement de Copropriété : " répartition des charges de copropriété ". Compte tenu de la complexité de ce problème, tant juridique que technique, l'Assemblée demande la réunion d'une assemblée spéciale afin de se prononcer sur les solutions à adopter. Cette assemblée devra se tenir dans le courant de Février 1979.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

*Handwritten signature and initials:*  
J. G. Lep  
7

SEPTIEME RESOLUTION

ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

1°/ Stationnement dans les parkings en sous-sol

Il est rappelé à chacun que les visiteurs doivent se garer sur le parking côté des Pompes du Super-Marché.

2°/ Fermeture des accès aux caves et aux parkings situés en sous-sol

L'Assemblée demande au Conseil Syndical et au Syndic d'étudier ce problème.

En attendant, pour des questions de sécurité, elle décide de maintenir en permanence la porte du garage fermée.

3°/ Jardin

Elagage des arbres, des peupliers.

- Devis GOBILLON : Frs 6.279,84 TTC

L'Assemblée, à l'unanimité décide de l'exécution de ces travaux Cette somme sera jointe au budget prévisionnel I978/I979

4°/ Respect des équipements communs

Le Conseil Syndical et le Syndic déplorent les nombreuses déprédations et actes de malveillance dans l'enceinte de la Résidence.

Plus personnes n'ayant demandé la parole et l'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures.

LE PRESIDENT

UN ASSESSEUR

UN ASSESSEUR

LA SECRETAIRE

Mr. CHARREL

Mr. DURVILLE

Mr LALOUX

Mme ROBERT

M. CHIARELLA

LISTE DES COPROPRIETAIRES ABSENTS OU

EXCUSES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU LUNDI 18 DECEMBRE 1978

Mr ADAM	I.178/250.000 millièmes
Mlle ALDAG JUTTA	110 "
Mme ARIES	1.701
Mme AUBERT	1.288
Mme BARBIN	745
Mme BENASSON	220
Cts BIN	906
Cts BOCCARA	440
Mr BONFILS	1.238
Mr BOUCHE	1.268
Mr BOUDOU	1.349
Mme BOURGEOIS	1.771
Mme BRUNET	734
Mr CECCALDI	1.611
Mme COMBIER	1.117
Mr COURDACHER	1.368
Mme CUVILLIER	534
Mr DAUCHY	876
Mr DAUGABEL	836
Mr DAUXERRE	846
Mme de LA RUE DU CAN	574
Mr DEROUIN	1.007
Mr DIAN	660
Mme DOGNON	1.803
Mr ELOIR	836
Mr FRIRY	110
Mr GABISSON	1.580
Mme GADAUT	1.268
Mme GROS JEAN	1.288
Mr GROULT	1.591
Mr HENRIOT	1.712
Mme JEAN	1.368
Mr JOUANNET	1.670
Mlle KLEIN	1.923
Mme LABARRE	1.964
Mr LABROUCHE	806
Mr LE SOURD	584
Mr LEBOBE	1.168
Mr LECA	685
Mr LEGRAND	936
Mr LELOUP	1.198
Mr MAZEROLLES	1.469
Mr MEERSCHART	846
Mr MICHEL	1.298



Mr	MONTI	I.198
Mr	NEGRIER	844
Mr	NEMETH	I.318
Mme	PAPIN	I.167
Mr	PETUAUD	I.318
Mr	PIQUET DAMESNE	2.707
Mlle	POLLET	584
Mr	PROUT	856
Mr	RABJEAU	I.478
Mr	RENAUDIN	I.006
	RESIDENCE FRANCAISE	220
Mme	SCORDEL	I.068
	SEFIPAR	880
	SOPIM	I3.450
	Sté DOMANIALE	IIO
Mr	STEBEL	I.408
Mr	TAILLEPIED	I.853
Mr	TCHISTIAKOFF	2.808
Mr	TRIBBIA	I.378
Mr	VERRIER	826
Mr	VOLDOIRE	856
Mr	VOVAN	I.670
Mr	WILLAUME	I.228
Mr	CHAGNON	I.268

92.525/250.000°

ETOILE-FOCH

IMMEUBLE : 18, Boulevard de la République - VAUCRESSON

REFERENCE : 10.132

PERIODE : 1er JUILLET 1977 au 30 JUIN 1978

ETAT FINANCIER

DESIGNATION	DEPENSES 1976/1977	BUDGET 1977/1978	DEPENSES 1977/1978	BUDGET 1978/1979
- ENTRETIEN	1 691,59	3 300,00	2 840,02	3 000,00
- E.D.F.	13 006,67	14 000,00	20 623,52	23 000,00
- EAU	25 479,05	25 000,00	32 860,35	36 000,00
- CONCIERGE ET ENTRETIEN	89 999,44	108 000,00	89 628,77	100 000,00
CHARGES SOCIALES	46 500,96	54 000,00	52 627,11	60 000,00
FRAIS DIVERS	2 664,05	2 600,00		2 000,00
- ADMINISTRATION-HONORAIRES	48 790,93	55 400,00	44 423,45	48 000,00
FRAIS ASSEMBLEE-BUREAU	3 494,10	4 500,00	3 969,74	4 000,00
- TELEPHONE RESIDENCE	717,70	600,00	782,51	1 000,00
- ASSURANCE <i>copropriété</i>	56 529,52	90 000,00	37 635,62	43 000,00
	(FP) 7 990,49			5 800,00
- IMPOTS	15 119,00	600,00	646,87	700,00
- TRAVAUX ENTRETIEN	15 753,43	15 000,00	17 846,53	20 000,00
<i>Communes</i> CONTRATS	40 813,21	42 500,00	48 743,96	52 000,00
<i>8.000</i> EXTRAORDINAIRES				
- ASCENSEUR E.D.F.	18 559,79	19 000,00	22 312,24	24 000,00
ENTRETIEN	33 730,47	37 000,00	36 403,29	40 000,00
TRAVAUX	210,27			
- CHAUFFAGE E.D.F.	9 223,99	10 000,00	18 680,13	20 000,00
<i>Chaudière</i> ENTRETIEN	11 721,78	13 000,00	18 051,60	20 000,00
SURVEILLANCE				
COMBUSTIBLE	198 992,43	255 000,00	301 262,32	330 000,00
TRAVAUX	17 418,65	47 000,00	16 441,37	18 000,00
- COMPTEURS EAU	10 095,21	12 000,00	10 548,13	11 500,00
- ADOUCISSEURS	1 640,48	35 000,00	29 870,40	5 500,00
- EAU CHAUDE INDIVIDUELLE	60 844,00			
- HONORAIRES SPECIAUX	4 976,40	10 000,00	1 443,10	8 000,00
- IMPOTS PRIVATIFS			3 231,13	3 600,00
- TRAVAUX COMPTEURS			31 650,71	
		<i>1.000</i>		
		<i>(20.000)</i>		
		<i>nausaleps</i>	<i>compteurs</i>	
<b>T O T A L</b>	<b>735 963,61</b>	<b>853 500,00</b>	<b>842 522,87</b>	<b>873 300,00</b>

888,300



RESIDENCE MAZELEYRE - 18 Bd DE LA REPUBLIQUE  
VAUCRESSON

Assemblée Générale Ordinaire du 18 Décembre 1978 à 17 H 30

. . .

NOTE EXPLICATIVE SUR LES COMPTES - EXERCICE  
du 1/07/1977 au 30/06/1978

=====

L'ensemble des charges s'est élevé à Frs 842.522,87 alors que le budget voté était de Frs 853.500.-

Toutefois, les postes "Eau" et "Chauffage" subiront des modifications en fonction des consommations personnelles d'eau chaude et de chauffage (Super marché et habitations).

- Poste "EAU" : sera en diminution lorsque la récupération de l'eau froide du service Eau Chaude sera déduite,
- Poste "FUEL" sera en diminution après déduction du réchauffement de l'eau froide du service Eau Chaude,
- Un poste eau chaude individuelle apparaîtra alors de l'ordre de 70.000 Frs

I - EAU CHAUDE

=====

En ce qui concerne les répartitions d'eau chaude et de chauffage, sur les exercices précédents, ces postes ont été répartis :

20 % Supermarché  
80 % habitations

Du fait de la pose de compteurs de calories, il est possible maintenant d'établir une répartition suivant le nombre de thermies relevées sur chaque compteur.

Ces relevés ont été les suivants :

- Chauffage Supermarché	640.970	Thermies
- Chauffage appartements	925.900	"
- Eau chaude générale	<u>328.530</u>	"
Total	<u>1.895.400</u>	"



Le montant global de la dépense au titre chauffage + eau chaude s'est élevé à Frs 354.435,42.-

Relevés eau chaude du 7.II.1977 "appartements"	I.783 m3
" " du 22.05.78 dito	<u>2.498 m3</u>
Total <i>Mazalaysa...</i>	4.281 m3
<i>Patin</i>	<u>1070</u>

5.351

En ce qui concerne le Super-Marché, le compteur ayant été bloqué, il n'est pas possible de connaître la consommation réelle.

Nous proposons qu'elle soit calculée comme précédemment, c'est-à-dire 20 % de la consommation habitations, soit :

*20% de 100% en eau* 20 % de 4.281 m3 = 856 m3

portant ainsi le total des consommations eau chaude générale à ..... 5.137 m3

De ce fait, nous pouvons déterminer le prix du m3 d'eau chaude, soit

. Coût du service Eau Chaude en réchauffement :

$$\frac{354.435 \text{ Frs } 42 \times 328.530}{1.895.400} = 61.434,35 \text{ Frs}$$

. Prix du réchauffement du m3

$$\frac{61.434 \text{ Frs } 35}{5.137 \text{ m3}} = 11,959 \text{ Frs}$$

Nous devons y ajouter le prix du m3

de l'eau froide ..... = 1,714 Frs

soit prix du m3 d'eau chaude ..... = 13,673 Frs  
=====

donnant les quotes parts ci-dessous :

. Eau chaude habitations

$$13 \text{ Frs } 673 \times 4.281 \text{ m3} \dots\dots\dots = 58.534,11 \text{ Frs}$$

. Eau chaude super-marché

$$13 \text{ Frs } 673 \times 856 \text{ m3} \dots\dots\dots = \underline{11.704,09 \text{ Frs}}$$

soit un total Eau Chaude récupérée ..... = 70.238,20 Frs  
=====

Compte tenu de ce qui précède, le poste FUEL de 301.262 Frs 32 sera diminué de :

$$\text{II Frs 959} \times 5.137 \text{ m}^3 = \underline{61.434 \text{ Frs 35}}$$

ramenant ce poste à : 239.827 Frs 97  
=====

II - EAU FROIDE  
=====

Compte tenu de ce qui précède, le poste EAU FROIDE sera diminué de 5.137 m3, soit en francs :

$$\text{I Fr 714} \times 5.137 \text{ m}^3 = 8.804,82 \text{ Frs}$$

ramenant ce poste à :

$$32.860 \text{ Frs 35} - 8.804 \text{ Frs 82} \dots\dots\dots = \underline{24.055 \text{ Frs 53}}$$
  
=====

III - CHAUFFAGE  
=====

. Chauffage habitations

$$\frac{354.435 \text{ Frs 42} \times 925.900}{1.895.400} = 173.141 \text{ Frs 16}$$

. Chauffage super-marché

$$\frac{354.435 \text{ Frs 42} \times 640.970}{1.895.400} = \underline{\underline{119.859 \text{ Frs 91}}}$$

SOIT UN POSTE TOTAL DE ..... 293.001 Frs 07  
=====

Nous vous demandons donc de vous prononcer sur ces modes de répartition.