

Rapport de gestion du syndic 2018/2019

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Agence

Loiselet & Daigremont Boulogne



Fiche descriptive de l'immeuble

100 copropriétaires
106 lots principaux

• Immatriculation au registre des copropriétés

AB2810307

• Bâtiment(s)

57 bis, boulevard Exelmans
57bis/65/67 boulevard Exelmans
65, boulevard Exelmans
67, boulevard Exelmans

• Membres du conseil syndical

M. Edme DE HAUT DE SIGY, M. Roger KONISKI, Madame DUTHUILLE, Madame Annie PEYRAUD, Monsieur Hervé GIBERT, Monsieur MAZAS, Monsieur MEYER, Monsieur ou Madame Albert BOCLE

• Gardien(s)

Monsieur & Mme FOUBERT - Tel : 01 71 27 83 96 - Fax : 0171278396 - Mail : fabrice.foubert@sfr.fr

- **Autre(s) salarié(s)**

Aucun autre salarié

- **Éléments d'équipements et services collectifs**

Chauffage collectif : - Electricité

Eau chaude sanitaire : Commune électrique avec compteur individuel

- **Accès télévision**

Câble

Fibre optique - Opérateur : SFR

I - GESTION COURANTE

1 - COMPTES DE L'EXERCICE

1.1 - Compte rendu de vérification des comptes

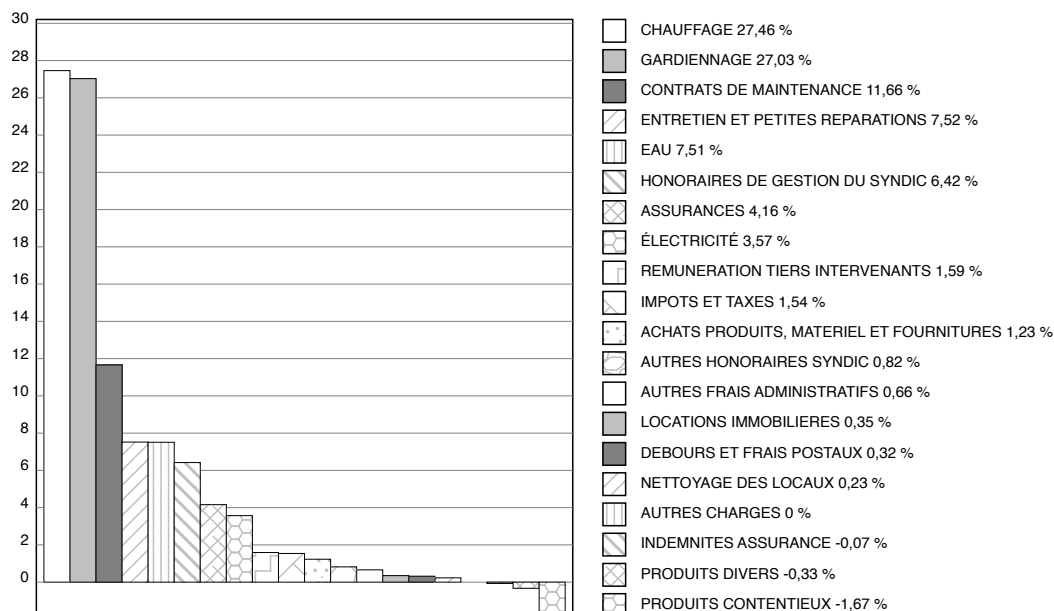
Néant

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

Les dépenses se sont élevées à la somme de 420 363,63 € pour un budget voté d'un montant de 414 455,00 €, soit un écart en plus de 5 908,63 €, représentant 1,43%.

1.3 - Répartition des masses par poste de dépenses

Nature des dépenses	Montant	%
CHAUFFAGE	115 425,74	27,46
GARDIENNAGE	113 609,09	27,03
CONTRATS DE MAINTENANCE	49 011,10	11,66
ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	31 617,39	7,52
EAU	31 554,14	7,51
HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC	27 000,00	6,42
ASSURANCES	17 469,00	4,16
ÉLECTRICITÉ	14 991,48	3,57
REMUNERATION TIERS INTERVENANTS	6 682,44	1,59
IMPOTS ET TAXES	6 453,00	1,54
ACHATS PRODUITS, MATERIEL ET FOURNITURES	5 157,78	1,23
AUTRES HONORAIRES SYNDIC	3 458,24	0,82
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	2 789,79	0,66
LOCATIONS IMMOBILIERES	1 451,39	0,35
DEBOURS ET FRAIS POSTAUX	1 353,98	0,32
NETTOYAGE DES LOCAUX	985,12	0,23
AUTRES CHARGES	0,25	0
INDEMNITES ASSURANCE	-273,52	-0,07
PRODUITS DIVERS	-1 402,78	-0,33
PRODUITS CONTENTIEUX	-6 970,00	-1,67
Total	420 363,63	100,00



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

Le solde de trésorerie en clôture d'exercice est négatif de 0,00 €.

Le solde des copropriétaires était débiteur de 0,00 €.

2 - PROPOSITION DE BUDGETS

2.1 - Le budget 2019/2020 vous est proposé pour un montant de 422 755,00 € , soit une augmentation de 0,57% par rapport aux dépenses, et une hausse de 2,00% par rapport au budget de l'année précédente.

2.2 - Le budget 2020/2021 vous est proposé pour un montant de 422 755,00 €. Ce budget sera revu lors de la prochaine assemblée générale.

2.3 - Evolution des budgets et des dépenses :

Année	Année 15/16	Année 16/17	Année 17/18	Année 18/19	Année 19/20
Montant budget (gestion courante)	427 605,00	421 425,00	410 640,00	414 455,00	422 755,00
Montant dépenses (gestion courante)	402 602,37	406 109,74	396 668,07	420 363,63	

3 - CONSOMMATIONS

Nature	Année 14/15	Année 15/16	Année 16/17	Année 17/18	Année 18/19	UNITE
EAU	9 260,00	8 614,00	8 169,00	8 591,00	-	M3
	3,28	3,33	3,41	3,48	-	€/M3
	30 357,65	28 677,30	27 884,09	29 881,30	-	€
CHAUFFAGE	901 205,00	878 570,00	901 086,00	894 405,00	100 000,00	kwh
	101 646,03	98 767,35	100 369,76	104 874,69	115 425,74	€
Rigueur de l'hiver *	2 142,00	2 043,00	2 216,45	2 106,00	2 049,10	DJU

La rigueur de l'hiver permet de comparer les consommations entre saisons de chauffe. Elle s'exprime en Degrés jour unifiés ou DJU.

Elle se calcule, sur une station météo donnée, en faisant la différence entre la température de référence, 18 °C, et la moyenne de la température minimale et la température maximale de ce jour, c'est-à-dire 18 °C moins la moitié de la somme de la température maximale et de la température minimale.

C'est donc une estimation de la différence entre la température intérieure de référence et la température extérieure médiane de la journée.

Habituellement, les DJU sont pris sur la période de chauffe de 232 jours allant du 1er octobre au 20 mai. En France, le total annuel moyen va de 1400 DJU pour la côte Corse à 3800 DJU dans le Jura. Pour un hiver de rigueur moyenne le nombre de DJU se situe entre 2000 et 3000 pour la majeure partie du territoire métropolitain.
Nous retenons les DJU de la station météo de Paris Montsouris.

4 - CONTENTIEUX

4.1 - Contentieux de recouvrement de charges

SDC Résidence Constellation / KARIM

SDC Résidence Constellation / SME

SDC Résidence Constellation / MOREL Sébastien

SDC Résidence Constellation /

4.2 - Autres contentieux

REFERE PRÉVENTIF - SCCV PARIS 69 EXELMANS C/ SDC :

Programme de démolition puis construction d'un immeuble d'habitations par ERISMA (SCCV 69 EXELMANS) Assignment en référé reçue le 19 février 2019

Ordonnance rendue le 12/04/2019 : nomination de l'expert judiciaire : Daniel ARBON

En attente d'une convocation pour expertise

5 - POLICES D'ASSURANCE

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

N°2704630604-1130 - Nature : Dommages ouvrages - Compagnie : VERSPIEREN - Objet : Ravalement des façades arrières sur jardin

N°127100224 - Nature : Multirisques - Compagnie : MMA

6 - CONTRATS

Il y a actuellement 26 contrat(s) en cours souscrit(s) pour le compte de votre copropriété :

N°719 - Nature : Archivage - Entreprise : PRO ARCHIVES - Durée : 12 mois

N°Contrat du 01/10/14 - Nature : Ascenseur / Monte-charge - Entreprise : M2S ASCENSEURS - Durée : 12 mois

N°06/24-1000968 - Nature : Bureau de Contrôle - Entreprise : CASTE ING (ex) - Durée : 12 mois

N°1079 - Nature : Chauffage - Entreprise : SETEMI - Durée : 12 mois

N°355314 - Nature : Compteur - Entreprise : PROXISERVE - Durée : 0 mois

N°COLD751608-MP01 - Nature : Contrôle d'accès - Entreprise : ASFALIA - Durée : 12 mois

N°240114C30409 - Nature : Cristallisation - Entreprise : LA RATIONNELLE - Durée : 12 mois

N°1114/150310/LS/BP - Nature : Cristallisation - Entreprise : VSH - Durée : 12 mois

N°201410166 - Nature : Dératization/Désourisation - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°201410165 - Nature : Désinfection VO. - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°20141016 - Nature : Désinsectisation - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°1128 - Nature : Eau chaude sanitaire - Entreprise : SETEMI - Durée : 36 mois

N°50039261 - Nature : Electricité - Entreprise : GAZ EUROPEEN – GAZ DE PARIS - Durée : 0 mois

N°50039252 - Nature : Electricité - Entreprise : GAZ EUROPEEN – GAZ DE PARIS - Durée : 0 mois

N°05454 - Nature : Electricité service généraux - Entreprise : EDF GDF SERVICES A PARIS - Durée : 72 mois

N°CT 1114/150310/LS/BP - Nature : Entretien - Entreprise : VSH - Durée : 12 mois

N°75116226GH / SFR - Nature : Fibre optique - Entreprise : - Durée : 180 mois

N°4112-071 - Nature : Pigeons - Entreprise : DR SOUBRE - Durée : 12 mois

N°13578 - Nature : Porte de Parking - Entreprise : SERFA - Durée : 12 mois

N°Exelmans - Nature : Sécurité Incendie - Entreprise : CPI - Durée : 12 mois

N°14782 T - Nature : Téléphone - Entreprise : FRANCE TELECOM (75016) - Durée : 12 mois

N°20159M - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois

N°20171A - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois

N°20176F - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois

N°01012015 - Nature : Termites - Entreprise : EBA - Durée : 12 mois

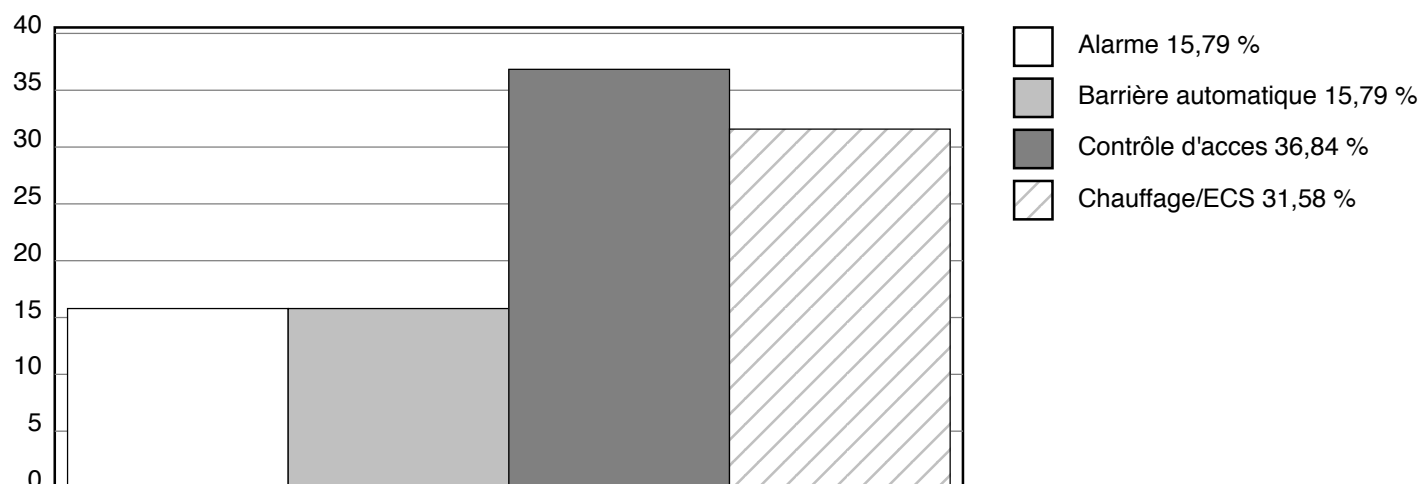
7 - GESTION DU PERSONNEL

Sans objet

8 - INTERVENTIONS

Nombre d'interventions demandées pour la copropriété dans l'année: 19

Métier	Nombre	%
Alarme	3	15,79
Barrière automatique	3	15,79
Contrôle d'accès	7	36,84
Chauffage/ECS	6	31,58
Total	19	100,00



II - SUIVI DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

Aucune décision

III - PROPOSITIONS PORTEES A L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de votre assemblée générale comporte entre autre le(s) point(s) suivant(s) :
Néant

IV - 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, qui est équipé d'un téléphone mobile professionnel, peut être joint par son assistante lorsqu'il n'est pas au bureau.

Vos correspondants :

Gestionnaire :
- Patrick LUCAS
- Ligne directe : 01 41 22 55 25
- Adresse mail : patrick.lucas@l-d.fr

Assistant(e) :
- Marie-Claire GUARNIERI
- Ligne directe : 01 41 22 55 43
- Adresse mail : marie-claire.guarnieri@l-d.fr

Gestionnaire technique :

- Cécilia NABTI
- Ligne directe : 01 41 22 55 25
- Adresse mail : cecilia.nabti@l-d.fr

Comptable :

- Eric DELZONGLE
- Ligne directe : 01 41 22 55 26
- Adresse mail : eric.delzongle@l-d.fr

L'agence chargée de la gestion de votre copropriété et de ses charges :

- Julien POIRSON
- Ligne directe : 01 41 22 55 58
- Adresse mail : julien.poirson@l-d.fr
- Régine DAUPHIN
- Ligne directe : 01 55 37 37 97
- Adresse mail : regine.dauphin@l-d.fr

Cessions :

- Marie TSIZAZA
- Ligne directe : 01 55 37 37 66
- Adresse mail : marie.tsizaza@l-d.fr

Cahier de loge et main courante électronique :

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 ou une main courante électronique, 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.

V - 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, 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 ».

Le détail des articles exposés ci-dessus est accessible à partir du lien suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&dateTexte=20200723#LEGIARTI000039784663>